

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PRÁVA

Stavební spoření v České republice
Building Savings in the Czech Republic

Student: Bc. Nela Kaňová

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Petr Mrkývka, Ph.D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra práva

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Nela Kaňová**
Studijní program: N6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6208T011 Ekonomika a právo v podnikání
Téma: **Stavební spoření v České republice**
Building Savings in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika a význam stavebního spoření v ČR
 3. Specifikace smlouvy o stavebním spoření a kontrakční proces
 4. Vývojové tendence zaměřené na podporu bydlení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BAKEŠ, Milan et al. *Finanční právo*. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-440-7.
KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-7217-555-0.
MARKOVÁ, Hana a Radim BOHÁČ. *Rozpočtové právo*. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-551-3.
PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: Era, 2003. ISBN 80-8651-729-2.
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Petr Mrkývka, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013



JUDr. Bohuslav Halfar
vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně a uvedla jsem veškerou použitou literaturu a další prameny. Přílohy č.1-3 dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila“

Ostrava, 23. dubna 2013



.....
Bc. Nela Kaňová

Poděkování

Chtěla bych poděkovat panu JUDr. Petru Mrkývkovi, Ph.D., za cenné rady a připomínky během zpracování mé diplomové práce a paní Ing. Kateřině Mlynářové a Marcelle Skřivánkové za jejich ochotu a čas, kterou mi věnovaly

Obsah

Úvod	2
1.Charakteristika a význam stavebního spoření v České republice	3
1.1 Historie stavebního spoření v ČR.....	3
1.2 Vývoj stavebního spoření v ČR	4
1.3 Princip fungování stavebních spořitelen	8
1.3 Podílová spoluúčast.....	10
1.4 Stavební spoření v ostatních zemích	12
2. Specifikace smlouvy o stavebním spoření a kontraktační proces	16
2.1Konkrétní typy smluv ve stavebním spoření	16
2.2 Základní náležitosti smlouvy o stavebním spoření.....	20
2.3 Srovnání formulářových smluv.....	25
2.4 Srovnání Všeobecných obchodních podmínek.....	29
2.4.1 Proces uzavírání smlouvy a podstatné náležitosti.....	29
2.4.2 Proces úvěrování	38
2.4.3 Celkové shrnutí.....	45
2.5 Strategie uzavírání smluv u jednotlivých stavebních spořitelen	47
2.5.1 Nabídka jednotlivých stavebních spořitelen uváděná na internetových stránkách	48
2.6 Srovnání s alternativními zdroji na trhu	48
2.6.1 Srovnání s hypotékami	48
2.6.2 Zhodnocení výnosnosti na základě investičního trojúhelníku.....	49
3. Vývojové tendence zaměřené na podporu bydlení	54
3.1 Změny očekávané od roku 2014	54
3.2 Budoucnost stavebního spoření.....	56
Závěr	58
Seznam použité literatury a pramenů	60
Seznam zkratk.....	62
Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce	Chyba! Záložka nie je definovaná.
Seznam příloh.....	64

Úvod

V teoretické části své diplomové práce jsem se věnovala popisu vývoje stavebního spoření a objasnění jednotlivých změn zákona, které měly vliv na jeho aktuální stav. Snažila jsem se vysvětlit princip fungování stavebního spoření a současně vystihnout i jeho přínos pro společnost. Vzhledem k jeho poměrnému rozšíření ve světě jsem porovnávala základní fakta s dalšími zeměmi, především pak se sousedními státy České republiky. Dále jsem podrobně charakterizovala úlohu stavebních spořitelen podle zákona o stavebním spoření a vzhledem k návaznosti na praktickou část uvedla jednotlivé možnosti smluvních vztahů. V rámci nich jsem se snažila konkretizovat jednotlivé smluvní body a vysvětlit jejich bližší význam.

V praktické části jsem specifikovala vzájemné rozdíly ve formulářových smlouvách u všech stavebních spořitelen působících v České Republice. Pokračovala jsem ve srovnávání jejich všeobecných obchodních podmínek prostřednictvím analýzy a porovnáváním průběhu kontrakčního procesu. Obchodní podmínky jsem rozdělila na dva úseky, které jsem jednotlivě posoudila a v závěru uvedla konečné zhodnocení. Pokusila jsem se nastínit také strategické tahy stavebních spořitelen v souvislosti s jejich nabídkou v oznámení a rovněž posoudit stavební spoření z pohledu investičního produktu vzhledem k ostatním alternativám využívaným na trhu.

V závěru své práce jsem shrnula plánované novely zákona a jejich očekávaný vliv do budoucna spolu s vlastním názorem na jeho současný stav.

Poněvadž je bydlení pro nás bezpochyby nepostradatelné a investice do něj se nestane nikdy zbytečnou, neměli bychom zapomínat na jeho patřičné zajištění do budoucna. Jestliže se bytová politika v dané zemi vyvíjí pozitivně, dochází také ke zlepšování v sociální a ekonomické oblasti, proto je i účast státu při zajištění takového bydlení velmi důležitá. Právě tuto skutečnost můžeme považovat za jednu z hlavních důvodů existence stavebního spoření. V zájmu státu je, aby docházelo k co nejrozsáhlejšímu využití tohoto produktu za účelem, k jakému bylo původně zavedeno, a to především k podpoře bydlení. Snaží se proto pomáhat vyhraněnou částkou peněz směřovanou ze státního rozpočtu konkrétně na tuto oblast.

1. Charakteristika a význam stavebního spoření v České republice

1.1 Historie stavebního spoření v ČR

Princip fungování stavebního spoření

První historické zmínky o stavebním spoření se objevily ve Velké Británii již v 18. stol. Konkrétně sdružení Ketley's Building Society, které v této době působilo a je považováno za nejstarší spořitelnu na světě. Jeho tehdejší činnost založená na úvěrování bytových potřeb získávaných prostřednictvím vytvořených fondů, se stala základním principem pro fungování současných stavebních spořitelen. Při srovnání s působností dnešního stavebního spoření se to v minulosti odlišovalo zejména v systému jeho poskytování. Jednalo se konkrétně o společné ukládání peněz mezi několika přáteli, kteří prostřednictvím losování vždy na konci roku zvolili jednoho z nich k výběru všech naspořených peněz. Oprávněná osoba mohla použít všechny peníze ke koupi domu v podstatně kratším časovém rozmezí, než v jakém by naspořila potřebnou sumu samostatně. Výběr peněz ale nikterak neomezil její povinnost spořit peníze neustále tak, aby v dalším roce dostal šanci někdo další ze skupiny

Vznik stavebního spoření v ČR

Později se stavební spoření objevilo i v dalších zemích. Po Německu a Rakousku se začalo šířit také do Maďarska, Chorvatska a posléze do Rumunska.

Na území České republiky se dostalo až v polovině 19. stol., a patří proto k poměrně mladým bankovním produktům v porovnání s dalšími srovnatelnými produkty na trhu. Jeho konkrétní vymezení, podmínky a rozsah působnosti nalezneme v zákoně č. 96/1993 Sb. o stavebním

spoření a státní podpoře stavebního spoření, jehož platnost datem 1.4 1993 umožnila využívat stavební spoření také v České Republice.¹

1.2 Vývoj stavebního spoření v ČR

Vývoj stavebního spoření do roku 2003

V průběhu doby se legislativa týkající se stavebního spoření výrazně měnila. Velkým krokem v jeho rozvoji bylo zavedení nového produktu v roce 1995, jež umožnil stavebním spořitelnám nabízet vedle běžných úvěrů i úvěry překlenovací.

Státní podpora, kterou stát do této doby poskytoval účastníkům smlouvy, byla vymezena ve výši 25% z uspořené částky během jednoho roku. Maximálně mohla být uplatněna do 18 000 Kč, zbytek částky se převáděl do dalších let. Nezbytná doba spoření, která předcházela vyplacení peněz sice trvala pět let, ovšem podpora poskytovaná ze strany státu formou vysokého státního příspěvku tento negativní fakt dostatečně kompenzovala. Až do tohoto roku bylo stavební spoření velmi populárním produktem na trhu. Výrazná změna v jeho vývoji, která poměrně ovlivnila celkovou situaci ve stavebním spoření, se objevila v roce 2004 víceméně jako důsledek platnosti novely z roku 2003.

Dopad novely platné od roku 2004

Od 1.1 2004 se státní podpora snížila na 15 % z vkladu klienta a maximálně byla zahrnuta do výše 20 000 Kč ročně. Kompletně tedy stát zredukoval jeho výdaje připadající na jednotlivé smlouvy z částky 4 500 Kč na 3 000 Kč a zároveň se i prodloužila povinná doba, kterou musel klient dodržet ve spoření z původních pěti let na šest. Všechny tyto skutečnosti se ovšem z pohledu klientů nejevily prospěšně. Ostatně věděli, že starší smlouva jim přinese výhodnější podmínky, proto i jejich reakce na připravovanou změnu zákona vyústila ve snahu rychle uzavřít smlouvu ještě v roce 2003. Následně měli klienti nárok využívat předchozí ustanovení zákona a zavedená novela se již na ně nevztahovala.

Na základě zhodnocení všech faktů před a následně po roce platnosti této novely je patrné i podle následující tabulky, že od roku 2004 se začal stav stavebního spoření poprvé v jeho historii projevovat sestupnou tendencí. Zejména došlo k rapidnímu poklesu nově uzavíraných smluv, a současně fáze spoření se díky snížené státní podpoře již nevyplatila tak, jako v předchozích letech. Přesto ale zvyšující se zájem o úvěry zůstal zachován až dodnes.

¹ KIELAR,Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.

Pro stavební spořitelnu může být nicméně jakýkoliv razantní výkyv ve vývoji nebezpečný. Její podstata spočívá především v udržování poměru peněz, které má k dispozici od klientů ve fázi spoření a mezi tím, které poskytne prostřednictvím úvěrů. Na jedné straně byl zájem klientů o uzavření smlouvy v roce 2003 pro ni výhodný vzhledem k vysokému peněžnímu přínosu do fondu, ovšem na druhé straně se stal později, po uplynutí vázací doby, příčinou nedostatku peněz. Do budoucna musíme počítat také s možností úrokového rizika, které je tato změna schopná vyvolat. Proto i když není zprvu negativní vliv případného výkyvu patrný, časem se vždy určitým způsobem projeví.

Příčiny klesajících tendencí ve vývoji

Neměli bychom každopádně opomenout, že zhoršující situaci ve stavebním spoření zapříčinila také hospodářská krize v roce 2008. Převážně je ale za jeho pokles odpovědný konec pětileté vázací doby u smluv uzavřených za výhodných podmínek do roku 2003. Většina dosavadních klientů, kterým skončila smlouva, již neměli vzhledem k zhoršeným podmínkám ve stavebním spoření zájem o zakládání nové smlouvy. Proto je i z tabulky od roku 2009 poprvé v historii znatelný pokles nově uzavíraných smluv a dokonce i smluv ve fázi spoření.²

V poslední době popularita stavebního spoření v České Republice značně upadá. Možnost spořit peníze na bydlení se nyní nestává z pohledu klientů či potenciálních zájemců natolik výhodná i díky neustálému zpřísňování podmínek. Obecně stavební spoření představuje největší, dokonce více než padesáti procentní objem výdajů poskytovaných ze státního rozpočtu. Neustále řešeným problémem, který je hlavní příčinou snížených výdajů směřovaných právě na oblast spoření, je jeho aktuální stav. Snaha ministerstva financí jej stabilizovat vede k zavádění úsporných opatření, která v důsledku dopadají i na státní podporu.³

Dokonce až k ústavní stížnosti se dostal návrh ministerstva financí ve snaze ještě více zredukovat už tak omezené finance ve formě státní podpory. Jednalo se o změny zavedené v roce 2010, které měly snížit státní podporu u všech klientů bez ohledu na dobu uzavření jejich smlouvy a jejího následujícího zdanění. Z pohledu vlády se ale jednalo o porušení

²LUKÁŠ,Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.

³ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. mmr.cz, Koncepce bydlení ČR do roku 2020 [online].28.6 2011.Dostupné z:<http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

ústavního pořádku, proto byla také ve snaze napravit tuto situaci podána stížnost u ústavního soudu. Levicová strana nesouhlasila především s retroaktivitou v zákoně, tedy zpětným zasahováním do práv dříve uzavřených smluv. Prvotním cílem ministerstva financí bylo především uplatnit tyto kroky u všech smluv bez ohledu na to, za jakých podmínek je lidé uzavřeli, nebo zdali vůbec se stanoviskem souhlasili. Ke snížení státní podpory i zdanění mělo dojít ještě v roce, kdy bylo učiněno toto rozhodnutí, tedy 2010, což i sám ústavní soud uznal za nepřípustné vzhledem k narušení právní jistoty ve smluvním vztahu klientů a schválil působnost těchto nařízení až od roku 2011.

Každopádně doposud není vláda ani občané s tímto konečným rozhodnutím spokojeni, neboť se stále projevuje zásah do jejich práv a musí dodržovat nařízení, se kterým v době uzavření smlouvy nebyli obeznámeni. Pokud by dříve tušili, že dojde ke snížení státní podpory či zdanění, mohli se rozhodnout smlouvy neuzavřít. Přesto ale musí respektovat nařízení státu, se kterým eventuálně ve skutečnosti nesouhlasí. Dochází tedy k narušení základních práv, konkrétně omezení svobodné volby vycházející ze Základní listiny práv a svobod. Víceméně i tento fakt je důvodem současného poklesu v zájmu o stavební spoření. Klienti se obávají dalších změn, které může vláda v budoucnu nařídit a postupně v něj ztrácejí důvěru.⁴

Nejaktuálnější vývoj stavebního spoření v ČR

Změna v poklesu průměrné státní podpory rokem 2011, považována za nejvýraznější změnu v legislativě stavebního spoření. Od 1.1 2011 došlo k jejímu poklesu z původních 15 % na 10 % s tím, že velikost maximální částky peněz zůstala zachována na hranici 2000 Kč za rok. Významný rozdíl v platnosti této novely nalezneme konkrétně v rámci rozsahu smluv, kterých se nově zavedené podmínky týkají. V minulosti platily jen pro nově uzavírané smlouvy, přičemž tato novela nařizuje uplatnit ji ve všech smlouvách a to bez ohledu na jejich dobu založení.

Pokud ale hovoříme o snížení státní podpory, to začalo působit až ve smlouvách založených od roku 2011. U předešlého období zůstává stejná jako v předchozí novele. Vázací doba se sice udržela v délce šesti let, ovšem objevily se i další změny, které o nic víc současnou situaci nezlepšily. V novele bylo dále specifikováno zdaňování připsané státní podpory a ještě navíc i výnosových úroků. Stejně jako snížení státní podpory začalo platit i její zdanění od 1.1 2011, což se konkrétně týkalo smluv z roku 2010. Daň byla stanovena až

⁴ Rozhodnutí ústavního soudu. Concourt.cz, [online]. 27. dubna 2011. Dostupné z: [http://www.usoud.cz/aktualne/?tx_ttnews\[tt_news\]=634&cHash=700792e54ff4dae5ec9c2fec7b9082ca](http://www.usoud.cz/aktualne/?tx_ttnews[tt_news]=634&cHash=700792e54ff4dae5ec9c2fec7b9082ca)

do výše 50 %, což lze považovat za poměrně razantní navýšení. Od roku 2011 začalo odcházet také k úrokovému zdanění do hodnoty až 15 %, jelikož stejnou hodnotou se úročily do doby zavedení této novely i bankovní vklady. Z následující tabulky 1.2 můžeme zaznamenat prozatím největší skok v poklesu vyplácené státní podpory, který je zaznamenán v roce 2012 v porovnání s předchozím rokem a můžeme proto s jistotou potvrdit, že se jedná až o poloviční úbytek objemu veškerých poskytovaných prostředků.⁵

1.2 Vývoj stavebního spoření v ČR

	Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření	Počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření	Reálně vyplácená státní podpora (mld.)	Objem úvěrů (mld.)
2002	1 293 890	4 870 620	11,059	46,308
2003	2 097 338	6 300 831	13,261	63,597
2004	314 650	5 899 300	15,337	84,184
2005	430 233	5 573 874	16,086	108,063
2006	516 385	5 297 522	15,772	135,450
2007	579 730	5 132 595	14,976	179,301
2008	705 463	5 070 510	14,220	227,417
2009	575 292	4 926 183	13,262	267,512
2010	532 765	4 845 319	11,743	293,362
2011	410 461	4 550 468	10,729	293,115
2012	433 093	4 316 999	5,290	282,217

Zdroj: Ministerstvo financí ČR. mfcz.cz, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice [online].31.12.2012 [cit. 21.2.2013].

Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.html

⁵ Ministerstvo financí ČR. mfcz.cz, Informace Ministerstva financí k vládnímu návrhu novely zákona o stavebním spoření za rok 2012 dostupné z: [online].18.04.2012 [cit. 30.4.2012]. http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/stavebni_sporeni_69872.html

1.3 Princip fungování stavebních spořitelen

Hlavním důvodem, proč stát usiluje příspěvkem státní podpory o zvýšení finančních prostředků ve stavebních spořitelnách, je snaha pomáhat situaci ve stavebnictví a kompletně zlepšovat oblast bydlení. Lidé ponechávají po určitou dobu své finance stavební spořitelně skrze uzavřené smlouvy, zatímco jsou během této doby půjčovány dalším klientům ve formě úvěrů.

Pokud si klient bere úvěr, musí být určen na potřeby související s bydlením. Nárok na poskytnutí úvěru mu vzniká až za předpokladu dodržení podmínek vyplývajících ze zákona, jelikož záměrem státu je udržovat úroky ze stavebního spoření stabilní a pod hranici úrokových sazeb působících v dané době na peněžním trhu. Jejich nižší hodnota má zachovat úvěry v co nejlevnější sféře, neboť úroková sazba je ve skutečnosti cenou za jejich poskytnutí. Efektivnost státní podpory potom spočívá nejen v možnosti nabídnout úvěr levněji, ale zároveň tak zhodnocuje i peníze na účtech běžného spoření a stává se atraktivní pro dané klienty.

Lidé, kteří se rozhodli jen spořit za účelem zhodnocování peněz, sice vnímají nízkou hodnotu úroků, ale připsaná částka státní podpory pro ně zůstává stále výhodná. U těchto osob nemůžeme zaručit, zda peníze po uplynutí spořicí doby vyberou skutečně za účelem financování bytových potřeb, ovšem poskytují stavební spořitelně dočasně finance vedené na účtech, což je po finanční stránce pro ni velmi příznivé.

Jestliže jsou peníze doopravdy použity na bytové potřeby, z ekonomického hlediska se rozrůstají činnosti v oblasti stavebnictví a význam stavebního spoření je uplatněn. Vláda u takto zaměřených podniků vybírá vyšší daně z příjmu, které jsou ve skutečnosti odměnou za poskytnutou podporu. Zvyšuje tak příjmy státního rozpočtu a současně roste i počet pracovních míst. Pozitivní je tato situace také pro zaměstnance z hlediska zaměstnanosti a jejich příjmů. Vytváří se tak z ekonomického hlediska opakující se cyklus činností, založený na spokojenosti všech zainteresovaných stran. Přes všechna tato fakta je ale velmi problematické měřit její skutečnou efektivnost ve vztahu k zlepšené situaci v bydlení, jelikož ve většině případů nelze najít důkaz, že bylo skutečně využito na oblast bydlení.⁶

⁶ PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Brno: Era, 2003. ISBN 80-8651-729-2.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon), 2011. 229 s. ISBN: 978-80-7419-068-1.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.

Charakteristika stavební spořitelny

V minulosti existovalo dohromady šest stavebních spořitelen. Aktuálně působících pět institucí vzniklo až v roce 1998 po sloučení HYPO stavební spořitelny a stavební spořitelny Raiffeisen. Stavební spoření na trhu České republiky nabízí v současné době:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.⁷

Jedná se o právnické osoby působící v oblasti bankovníctví, kterým je na základě uděleného oprávnění umožněno poskytovat klientům stavební spoření. Všeobecně známá je především výhoda vysoké bezpečnosti uložených prostředků. Subjekty jsou nuceny dodržovat pravidla, které jsou zároveň nastavena takovým způsobem, aby docházelo k co největšímu snižování rizika během jejich působnosti. Konkrétní stavební spořitelnou se může stát až vyhověním žádosti podle zákona č. 106/1993 Sb., se souhlasem jak ministerstva financí, tak posléze i České národní banky. Následně obsah schválené žádosti zahrnuje i vedle podmínek vycházejících ze zákona také obchodní plán spořitelny, užívaný po dobu pěti let s částkou celkové odhadované státní podpory pro toto období a vzory poskytovaných smluv.⁸

Až po splnění těchto předepsaných náležitostí se stavební spořitelna stává specializovanou bankou poskytující stavební spoření a další související činnosti. Jedná se o výčet činností z § 9 odst. 1, zákona o stavebním spoření, ovšem prvořadě je především zabezpečení dostatečného množství peněz pro řádné provozování samotného stavebního spoření.

Rovněž v zákoně o stavebním spoření nalezneme předepsanou hodnotu, kterou nelze překročit. Je specifikována ve výši maximálně 15 % v rozdílu mezi součtem cílových částek právnických osob a cílových částek smluv, které čekají na přidělení úvěru. K zajištění jejího dostatečného množství finančních prostředků je v zákoně uvedená maximální hodnota 20 % v rozdílu pohledávek z úvěru činností z odst. 1 a překlenovacích úvěrů. Stavební spořitelna se

⁷ KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.

⁸ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění

tak ujišťuje, že danými činnostmi nenaruší chod běžných činností spořitelny a zároveň neohrozí její finanční stabilitu.⁹

U řady stavebních spořitelen dochází k zabezpečení prostřednictvím podílové spoluúčasti dalších subjektů. Výjimku tvoří pouze Modrá pyramida a. s. jejíž podíl je v tomto případě stoprocentní.

1.3 Podílová spoluúčast

Stavební spořitelna	Hlavní akcionáři a jejich podíl
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Československá obchodní banka a.s. (55 %) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Komerční banka, a.s. (100 %)
Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90%) Raiffeisen, a. s. (10 %)
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Česká spořitelna, a. s. (95%) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5%)
Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.	Wüstenrot & Württembergische AG (55,92%) Wüstenrot Verwaltungs-und Dienstleistungen GmbH (43,50 %)

Zdroj: Stavební spoření v České republice, dostupné z : KIELAR,Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.

Stavební spoření řadíme k bezpečným finančním produktům nabízeným na českém trhu. Pojištění vkladů ve stavebním spoření je v České republice stanoveno do maximální výše 100 000 eur. Jedním z hlavních důvodů jeho popularity je především schopnost uplatnění státní podpory. Stát poskytuje ke stavebnímu spoření částku peněz, která se klientovi připočítává k výši jeho úspor a dochází tak k většímu zhodnocení jeho naspořených peněz. I přes nedávno zavedené změny v zákoně jej můžeme označit jako stále výhodnou možnost zhodnocení peněz či úvěrového zdroje.¹⁰

⁹ Zákon o stavebním spoření a státní podpoře č. 96/1993 Sb.

¹⁰ KIELAR,Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.

Podmínky samotného stavebního spoření nalezneme také v těchto zákonech:

- v zákoně o stavebním spoření a státní podpoře č. 96/1993 Sb.,
- v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů České národní rady
- v zákoně č. 35/1993 Sb., v platném znění České národní rady

Zároveň ale musí být dodrženy podmínky vycházející i z jiných zákonů:

- z občanského zákoníku, konkrétně zákona č.40/1964 Sb.,
- z obchodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb.,
- ze zákona o rodině č. 94/1963 Sb.,
- ze zákona o bankách č. 21//1992 Sb.,
- ze zákona o daních z příjmů 586/1992 Sb.,
- ze zákona o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů č. 96/1993Sb.,
- ze zákona o převodech peněžních prostředků, o elektronických platebních prostředcích a platebních systémech č. 124/2002 Sb.¹¹

Státní podpora

Podstatnou povinností účastníka smlouvy je se získáním státní podpory k jeho naspořeným prostředkům souhlasit, v opačném případě ztrácíme nárok na její uplatnění. Podle zákona o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. je státní podpora zahrnutá ve formě záloh vyplácena z rozpočtu České republiky. Stavební spořitelna získává státní podporu od ministerstva financí hromadně pro její klienty s tím, že doba pro povinné přidělení na jejich účet je stanovena v délce maximálně jednoho měsíce ode dne, kdy byla stavební spořitelně finanční částka doručena. V případě, že se jedná o úroky ze státní podpory, je nezbytné, aby byly připsány klientovi v den, který je následuje po obdržení zálohy spořitelnou.

Aby mohl klient uplatnit pro toto období spoření státní podporu, musí mít smlouvu založenou od 1.1 2004 a spořit alespoň šest let. Výlučně se nejedná o ty klienty, kteří začali spořit před uvedeným datem, tedy do 31.12 2003. U těchto osob se vázací doba spoření vztahuje pouze na pět let. Klient, který nedodrží dobu spoření minimálně šest let, nebo během této doby sjedná úvěr, jehož účel se ovšem nevztahuje k bytovým potřebám, nárok k získání státní podpory neuplatní.

Jestliže dojde k situaci, kdy dlouhodobě nedochází ke splácení, může stavební spořitelna také udělit klientovi výpověď. To ovšem neplatí v případě, že je obeznámena, z

¹¹ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.

jakého důvodu klient nemůže dočasně splácet. Klient sice neplatí příspěvky stavebního spoření, ovšem zbytek jeho peněz zůstává na stále na účtu, kde dochází k úročení. Tento důvod vede zároveň k nepřetržitému nároku na zachování státní podpory. Pokud se ale rozhodneme smlouvu o stavebním spoření vypovědět v rámci vázací doby, přicházíme o nárok na získání státní podpory a zároveň jsme nuceni uhradit poplatek dané spořitelny. Výpověď provedená až v období po ukončení vázací doby státní podporu neovlivní.

Ministerstvo poskytne státní podporu až po obdržení žádosti s náležitostmi uvedenými v § 11 odst. 3. Schválená žádost má právo na obdržení roční zálohy státní podpory vztahující se kompletně pro všechny příslušné klienty dané stavební spořitelny. Nejpozději však do dvou měsíců ode dne, kdy žádost ministerstvo obdrželo. Státní podpora je vyplácena jednou ročně, do této doby je pouze evidována na účtu klienta. Klientům, kteří nemají právo na její výplatu vzhledem k tomu, že nedodrželi dobu spoření 6 let nebo uplatnili úvěr, ale ten nebyl určen k financování bytových potřeb, je státní podpora odepřena a vrácena zpět ministerstvu nejpozději do dvou měsíců od doby, kdy tento fakt zjistila. V zásadě je hlavní povinností stavební spořitelny tyto záležitosti pravidelně kontrolovat, protože jestliže je státní podpora uplatňována klientem neoprávněně, může ji ministerstvo udělit pokutu podle § 16 až do 50 % hodnoty této neprávem přidělené částky, ale ne nad hranici 5 000 000 Kč. Tyto peníze jsou poté připsané ve prospěch státního rozpočtu. Dalším důležitým závazkem stavební spořitelny je, bez ohledu na další skutečnosti, veškeré smlouvy zachovávat v minimálním časovém rozmezí 10 let od ukončení smluvního vztahu.¹²

1.4 Stavební spoření v ostatních zemích

Již od 19. stol. se stavební spoření začalo objevovat v rozličných oblastech světa. Například na australském kontinentu, na Novém Zélandu, v Jižní Africe, Brazílii, USA i Kanadě. V Japonsku ještě není příliš rozšířeno. Obyvatelé tohoto území nemají mnoho zkušeností, ani dostatečnou gramotnost ohledně principů fungování stavebního spoření a není také příliš rozšířeno v povědomí těchto lidí.

Státy, které v Evropě využívají stavební spoření, jsou zařazeny do Evropského sdružení stavebních spořitel (The European Federation of Building Societies).

¹² Zákon o stavebním spoření a státní podpoře č. 96/1993 Sb.

Mezi členy unie patří včetně České republiky i tyto další země

- Rakousko
- Německo
- Slovensko
- Slovinsko
- Chorvatsko
- Maďarsko
- Rumunsko
- Kypr

Vedle evropských států se zde nachází rovněž i Rusko. V Rusku systém stavebního spoření funguje ještě na systému losování, které fungovalo v počátcích vzniku současných stavebních spořitelen. Hlavním smyslem existence tohoto spolku je, vzhledem ke snaze dospět k vzájemné politické a ekonomické integraci jednotlivých zemí, především podpora zaměřená na poskytování peněžních prostředků určených na bydlení. Usiluje o to prostřednictvím lepší vzájemné informovanosti o novinkách v Evropské unii a zároveň podporuje sdílení a výměnu zkušeností v oblasti bydlení mezi jednotlivými zeměmi.¹³

Stavební spoření v Rumunsku můžeme ve srovnání s ostatními zeměmi zařadit k nejmladším produktům fungujícím na trhu, jelikož je jeho vznik datován k roku 2004. Ze strany státu zde dochází k největší podpoře v rámci stavebního spoření a to až do výše 250 eur, i přesto je ovšem velmi málo využíváno. Státní podpora je v této zemi rozdělena podle kategorií podle věku a dětí v domácnosti.

Maďarsko má také velmi malé využití stavebního spoření a navíc systém, který zde působí, je velmi komplikovaný. Odlišnost nalezneme v délce vázací doby, která je stanovena na 8 let. Státní podpora se zde nevztahuje na všechny klienty a mohou ji od státu uplatnit i bytová družstva. Zajímavá je také skutečnost, že chorvatské stavební spořitelny získávají státní podporu zpožděně. Není určené přesné datum, kdy dojde k jejich připsání a zároveň mohou lidé bez problémů se státní podporou rušit a zakládat nové smlouvy u další stavební spořitelny. Také Lucembursko uplatňuje systém spoření, není ale zařazeno do společenství. Státní podpora je zde poskytována prostřednictvím odpočtů daní a odvíjí se i od počtů dětí.¹⁴

¹³ EFBS, The European Federation of Building Societies. [efbs.org](http://www.efbs.org/index.php?L=1) Dostupné z: <http://www.efbs.org/index.php?L=1>

¹⁴ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.
JANDA, Josef. Spořit nebo investovat. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 167 s. ISBN: 978-80-2473-670-9.

Stavební spoření v sousedních zemích ČR

Slovensko

Na Slovensku působí od roku 1992 celkově tři stavební spořitelny. Ve srovnání s Českou republikou je zde možné měnit cílovou částku ve smlouvě automaticky. Změna je provedena ročně a klient má předem přehled o tom, o kolik se bude jeho cílová částka navyšovat. Většina podmínek v rámci spoření je podobná podmínkám nastaveným v České republice. Nicméně odlišnost nalezneme ve výši pojištění vkladu. V České republice jsou vklady klienta pojištěny jen do 50 tis. eur, na rozdíl od Slovenské republiky, kde je pojištění v plné výši veškerých vkladů.

Státní podpora na Slovensku je v současné době ve výši 12,5 % a je závislá na výnosech ze státních dluhopisů. Došlo ovšem k jejímu znatelnému poklesu. Peníze mohou být v současné době poskytnuty na jakýkoliv účel, ovšem v minulosti musely být využity jen na bytové potřeby. Později byla účelovost zrušena, proto došlo k opětovné stabilizaci systému. Nedávno došlo ke změně, která se uplatňuje taktéž v České republice, a to konkrétně zdaňování úroků ze stavebního spoření.

Slovenské stavební spoření kromě toho nabízí i možnost využít spoření určené speciálně dětem. Stavební spořitelna umožní dětem spořit po smrti jejich rodičů prostřednictvím vkladů, které poskytuje do maximální hodnoty 50 % z cílové částky což je asi 10 000 Eur. Spoření musí být ovšem bezproblémové a pravidelné ještě před smrtí rodičů.

Rakousko

Rakousko má z hlediska počtu uzavřených smluv ve srovnání s ostatními sousedními zeměmi největší úspěšnost. Stavební spoření zde patří k oblíbeným produktům, který využívá více než polovina celkového množství obyvatel. Tendence vývoje je spíše pozitivní oproti České republice. Výše státní podpory je ovšem velmi proměnlivá. Závislá je zejména na sazbách úroků uváděných na kapitálovém trhu. Stejně tak je možné zaznamenat variabilitu také v rámci úvěrů nebo úroků na vkladech klientů. V současné době činí 66,39 eur. Nárok na získání této částky naspořených peněz vzniká za předpokladů, že se na účtu klienta nachází naspořené peníze ve výši minimálně 663,90 eur.

Německo

Stavební spoření v Německu se podstatně odlišuje od ostatních zemí spadajících do evropského sdružení. Působí zde 30 stavebních spořitel, přičemž svou roli zde sehrává bohatá historie a každopádně i kvalitní, detailně promyšlený systém, který je vysoce stabilní,

a je rovněž inspirující i pro Českou republiku. V současné době je v tomto státě největší počet nově uzavřených smluv a prostředky splňují účel, pro který bylo stavební spoření zavedeno. Prostředky určené na bydlení pokrývají asi dvě třetiny bytových potřeb. První stavební spořitelna v Německu byla založena již v roce 1885. V tehdejší době fungovala na systému losování za účelem zjištění nároku pro uplatnění úvěru. Později byl princip nahrazen aktuálně užívaným hodnotícím číslem.

Systém fungování stavebního spoření je v tomto státě ale mnohem složitější než v České republice. Vázací doba je stanovena v délce sedmi let, přičemž státní podpora se v této zemi odvíjí zejména od majetku a věkové kategorie osoby, která má zájem spořit. Vychází se konkrétně ze zákona o budování majetku. Minimální věková hranice nutná pro uzavření smlouvy je stanovena až při dosažení věku 16 let, od této doby také začíná uplatňovat státní podporu. Toto pravidlo se ovšem nevztahuje na sirotky, kteří mohou využít bez ohledu na věk podporu nazvanou Wohnungsbauprämie. Zároveň mohou rodiče uplatnit snížení daňového základu ve výši 5 808 eur na všechny děti individuálně bez výjimky. Občané jsou schopni od státu uplatnit státní podporu maximálně 8,8 % z částky 512 eur. K uplatnění této výše podpory je zapotřebí, aby měl klient, který spoří roční příjem, maximálně do 25 600 eur, u manželů je limit stanoven jako dvojnásobek této částky, takže 51 200 eur. Je tedy jednoznačné, že se nevztahuje na všechny občany ve srovnání s naším systémem spoření.

Občané mohou také vedle státní podpory obdržet i příspěvek od zaměstnavatele pohybující se v limitu od 9 do 43 %, pokud nepřesáhnou stanovenou výši příjmu. Záleží na výši daňového základu a na tom, zda se jedná o občana svobodného nebo o manželský pár. Stejně tak je již v této zemi zaběhnutý systém penzijního připojištění, kde je prostřednictvím stavebního spoření občanům nabízen příspěvek určený na stáří do výše 154 eur.¹⁵

Polsko

V Polsku jako v jediné sousední zemi ČR stavební spoření neexistuje. V minulosti zde fungoval systém stavebního spoření KM, který se ovšem značně odlišoval od toho, který se používá dnes v České republice a ostatních sousedních státech. Jednalo se o systém spoření na bydlení s variabilními úrokovými sazbami poskytovaný bankami. Vzhledem k tomu, že státní podpora nebyla poskytována ve formě peněžitých prostředků, ale jako daňový odpis, a navíc naspořené prostředky se musely vztahovat jen na bydlení, se nestal všeobecně oblíbeným.

¹⁵ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.
investujeme.cz, Stavební spoření v Německu [online]. 19.7 2007. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>

Postupem času proto vznikl návrh na sloučení KM a běžného spoření vedoucím až ke schválení zákona o stavebních spořitelnách. Kvůli strachu z očekávaných výdajů, které by měly do budoucna vliv na rozpočet, se doposud neuplatňuje.¹⁶

2. Specifikace smlouvy o stavebním spoření a kontraktační proces

2.1 Konkrétní typy smluv ve stavebním spoření

Běžné spoření

Každý, kdo se rozhodne založit si stavební spoření, má právo využít všechny nabízené služby stavební spořitelny, ovšem jen za předpokladu, že splní předepsané podmínky. Můžeme si v podstatě vybírat ze dvou možností, zhodnocovat ukládané peníze, nebo eventuálně sjednat běžný či překlenovací úvěr.

Během běžného spoření dochází ke zvyšování našich běžných úložek o připisované úroky a státní podporu s tím, že je nutné dodržet vázací dobu, abychom investované peníze po jejím ukončení opětovně získali. Následně disponujeme zhodnocenou částkou peněz a záleží na nás samotných, jak s nimi po ukončení doby naložíme. Naspořené peníze můžeme vybrat a použít je k jakémukoliv účelu. Ovšem nabízí se i další alternativa, převést je z předchozí smlouvy do nového období a pokračovat automaticky ve spoření. Osoby spořící tímto způsobem jsou označovány jako přátelští klienti, neboť poskytují stavební spořitelně peníze, které jsou půjčovány dále ostatním účastníkům ve formě úvěrů. Jsou pro stavební spořitelnu velmi významní, neboť zajišťují udržování stability celého systému stavebního spoření.¹⁷

Příklad:

2.1 Zadání zvoleného tarifu

Cíl simulace	spoření
Datum založení	18.4 2013
Původní cílová částka	100 000 Kč
Původní tarif	KREDIT III.-2RP
Státní podpora	ANO
Měsíční úložka	500 Kč
Konec spoření	19.4 2019

Zdroj: Simulace provedená Modrou Pyramidou stavební spořitelnou a.s.

¹⁶ Stavební spoření: uspoříme díky němu více? II., peníze.cz. [online].23.2 2007. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bydleni/18662-stavebni-sporeni-usporime-diky-nemu-vice-ii>

¹⁷ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.

2.1 Výsledné částky spoření

Vklady	35.500,00 Kč
Státní podpora	3.272,00 Kč
Úroky	2.059,28 Kč
Poplatky	2.914,00 Kč
Celkem naspořeno	37.608,00 Kč
Úroková sazba	2,00 %

Zdroj: Simulace provedená Modrou Pyramidou stavební spořitelnou a.s. viz. příloha č.3

Z příkladu u Modré pyramidy stavební spořitelny přehledně vidíme vázací dobu šesti let od roku 2013 – 2019. Výsledná hodnota naspořených vkladů včetně statní podpory a úroků, od kterých se odečítají poplatky, by měla v roce 2019 při úrokové sazbě 2 % dosáhnout 37. 608

Přidělení běžného úvěru

Klientovi je umožněno během běžného spoření také využít úvěr ve smlouvě. Nezbytnou náležitostí, která musí být prokazatelná a je zároveň podmínkou pro uzavření jakéhokoliv úvěru, je podle § 6 zákona o stavebním spoření použití určené pouze k financování bytových potřeb na území České republiky. Potřebnou náležitostí pro jeho sjednání je uvedení bonity klienta. Z hlediska bonity se stavební spořitelna ubezpečuje, že klient bude schopen splácet spoření a potvrzení je většinou podmíněno nutností získat od klienta údaje o jeho stabilním příjmu. Každopádně existuje také i další možnost, kterou stanovuje zákon a to konkrétně zajištění prostředkem prokazatelnosti. Stejně podmínky se vztahují i na osoby blízké v řadě přímé, tedy manžel nebo sourozenec.

Za předpokladu, že dojde ke splnění všech následujících kritérií, náleží klientovi právo získat běžný úvěr ve smlouvě. Jedná se podle terminologie stavební spořitelny o nárok k přidělení cílové částky. Dodrženy musí být ale i tyto náležitosti:

- minimální částka naspořených prostředků na účtu
- čekací doba
- dosažení hodnotícího čísla

Klient musí být schopen prokázat naspořenou částku peněz uváděnou podle Všeobecných obchodních podmínek každé stavební spořitelny. Druhým předpokladem je splnění čekací doby. Podle zákona o stavebním spoření § 5 odst. 4 je stanovena v délce minimálně 24 měsíců, ovšem mění se na základě všeobecných obchodních podmínek. Tuto dobu je nezbytné dodržet, jelikož umožňuje stavební spořitelně používat naspořené peníze pro úvěrové požadavky dalších klientů. Celková velikost poskytovaného úvěru se může následně pohybovat pouze ve zbývající hodnotě až do výše jeho cílové částky, tedy v rozmezí 60 – 70 % mezi cílovou hodnotou a naspořenými prostředky. Klient obdrží včetně peněz získaných v

rámci úvěru i ty, které jsou naspořeny na účtu. Z čehož vyplývá, že čím je hodnota naspořených prostředků vyšší, tím nižší je poskytovaný úvěr a tedy i příležitost splatit jej rychleji. Doba splácení ale není žádným způsobem limitována.¹⁸

Přesto je ale pro přidělení úvěru nejvýznamnější ze všech tří kritérií především hodnotící číslo, neboli bodové ohodnocení, na jehož základě stavební spořitelna určí, kdy dostane účastník smlouvy příležitost úvěr využít. Jedná se o přesné hodnoty vycházející z všeobecných podmínek každé stavební spořitelny individuálně. Stejně tak i množství úvěrů, které mohou uzavřít, je ze zákona limitováno, aby byla zajištěna rovnováha mezi množstvím úvěrů a finančními prostředky, které má každá stavební spořitelna k dispozici.¹⁹

Příklad přidělení úvěru, vycházíme ze zadání předchozího příkladu:

2.1 Výsledné částky přiděleného úvěru

Název produktu	Rychloúvěr
Založení smlouvy	18.4 2013
Předpokládaný termín přidělení úvěru	31.12 2015
Předpokládaný termín ukončení přiděleného úvěru	25.7 2023
Měsíční splátka úvěru včetně poplatků za vedení účtu	750,00 Kč
Úroková sazba (fixace po celou dobu přiděleného úvěru)	5 %
Celková splatnost úvěru	9,2 let
RPSN (přeplacenost)	6,89 %
Celková naspořená částka v době přidělení úvěrů	45 603,56 Kč
Poskytnutá výše úvěru	54 396,44 Kč
Celková suma úroků	10 987,02 Kč
Suma plateb klienta	67 783,46 Kč
Poplatky za vedení přiděleného úvěru	2 400,00 Kč

Zdroj: Simulace provedená Modrou Pyramidou stavební spořitelnou a.s. viz příloha č.3

V rámci přidělování běžného úvěru vycházíme z předchozího příkladu s cílovou částkou 100 000 Kč. Z příkladu jasně vidíme, že doba se místo původních šesti let protáhne v případě využití úvěru až na 9,2 let a skončí tedy v roce 2023. Klient bude muset dosáhnout částky 45 603 Kč, což je 40 % z cílové částky, která vychází z podmínek stavební spořitelny Modré pyramidy. Úvěr bude poskytnut ve zbývající hodnotě do cílové částky, tedy v sumě 54 396,44 Kč. Cena úvěru je 5 % a vzhledem k tomu, že úvěr využije a splácí z něj poplatky a úroky, vznikne zde RPSN (přeplacenost) a zaplatí o 6,89 % více, než kdyby se rozhodl pouze pro běžné spoření.

¹⁸ VICHNAROVA, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1.vyd. Brno: Vydavatelství ERA, 2007. 90 s. ISBN:978-80-7366-079-6.

¹⁹ KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.

Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Největší procento úvěrové činnosti představují překlenovací úvěry, následují rekonstrukce a modernizace, až posléze nákup domů a bytů představující pouhých 13 %.

Hlavní výhodou překlenovacího úvěru je získání peněz v maximální výši cílové částky k financování bydlení v okamžiku potřeby klienta. Úvěr je tedy možné využít, přestože zatím nedošlo ke splnění požadovaných kritérií k oprávnění získat běžný úvěr ve smlouvě. Splácení se od běžného úvěru liší tím, že včetně obvyklé smlouvy stavebního spoření, kde dochází k ukládání finančních prostředků, má klient i úvěrový účet, kde splácí úroky. Úrokové sazby úvěru jsou uvedeny ve smlouvě, ale vzhledem k tomu, že stavební spořitelny umožňují klientům využít finance v předstihu, účtují si také na základě této skutečnosti i vyšší úroky, které ve srovnání s úroky běžného úvěru stabilní nejsou.

Úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky. Je na klientovi samotném, zda si částku vybere kompletně celou, nebo její část a zbytek až v pozdějším období. Průběh splácení probíhá až do doby, kdy dochází k přidělení cílové částky, tedy splnění tří kritérií (dva roky spoření, naspořené prostředky a hodnotící číslo). Až poté následuje jednorázové splacení překlenovacího úvěru a nárok získat běžný úvěr ze stavebního spoření. Doba spoření se automaticky prodlužuje, dokud nedojde ke splácení celé částky překlenovacího úvěru. Proto je tedy úvěr považován za dočasnou možnost jak získat peníze, neboli překlenout dobu zbývající pro získání běžného úvěru ve smlouvě.²⁰

2.1 Příklad překlenovacího úvěru

Datum založení smlouvy	18.4.2013
Fáze překlenovacího úvěru	19.4. 2014-31.3. 2019
Měsíční splátka překlenovacího úvěru (úroky, dospořování, poplatek za vedení účtu)	1087 Kč
Úroková sazba úvěru	6,74 %
Fáze přiděleného úvěru	31.3. 2019 – 25.7. 2027
Měsíční splátku přiděleného úvěru (poplatek za vedení účtu)	750 Kč
Úroková sazba přiděleného úvěru	5 %
Celková doba splatnosti	13,2 let
RPSN	7,05 %

Zdroj: Simulace provedená Modrou Pyramidou stavební spořitelnou a.s., viz. Přílohač.3

²⁰ VICHNAROVA, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1.vyd. Brno: Vydavatelství ERA, 2007. 90 s. ISBN:978-80-7366-079-6.

Tabulka popisuje případy, kdy má klient zájem využít překlenovací úvěr konkrétně po roce začátku spoření. Doba překlenovacího úvěru bude trvat pět let a ukončena bude řádným přidělením běžného úvěru v roce 2019. Je patrné, že překlenovací úvěr je dražší, jelikož má vyšší úrokovou sazbu než přidělený úvěr a také i poplatek je větší. Nižší hodnoty v rámci běžného úvěru budou uplatňovány od roku 2019 až do roku 2027 a celkově se doba splácení úvěru protáhne místo obvyklého spoření šesti let až na 13,2 let. Klient zaplatí o 7,05 % více, než kdyby úvěr nevyužil.

2.2 Základní náležitosti smlouvy o stavebním spoření

Konkrétní definice stavebního spoření je specifikována v § 1 zákona o stavebním spoření a státní podpoře. Jedná se o účelové spoření:

- „v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření²¹“

Podle občanského zákoníku je nezbytnou náležitostí k prokázání platnosti smlouvy její písemná podoba. Smlouva by měla z pravidla uvádět minimální měsíční částku vkladu, cílovou hodnotu, tarif a jeho souhlas s přidělením státní podpory. Přičemž počítáme s možností, že fyzická osoba má oprávnění volbu jednou ročně změnit. Stavební spořitelny ovšem vyžadují, aby trvající smlouva uváděla mimo jiné také poplatky za vedení účtu a za jeho založení včetně způsobu výpočtu, jestliže není konkretizován.

Smlouvu můžeme uzavřít na pobočce stavební spořitelny nebo prostřednictvím internetu. Je ovšem nezbytné strategicky promyslet vhodný tarif, či variantu a cílovou částku, které by u dané smlouvy peníze nejlépe zhodnotily. Volba stavební spořitelny je individuální. Klient může volit podle vlastního rozhodnutí. Jeho povinností je ovšem následně dodržet podmínky, na základě kterých smlouvu sjednává. Jedná se konkrétně o obchodní podmínky, které jsou součástí smlouvy a jsou u každé spořitelny odlišné. Klient se je de facto podepsáním smlouvy rozhodl dodržovat.²²

²¹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, v platném znění

²² VICHNAROVA, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1.vyd. Brno: Vydavatelství ERA, 2007. 90 s. ISBN:978-80-7366-079-6.

PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Brno: Era, 2003. ISBN 80-8651-729-2.

Cílová částka

Pokud zakládáme smlouvu u stavební spořitelny, je stanovení cílové částky jednou z podstatných náležitostí, které by měla obsahovat. Podle § 5 odst. 9 zákona o stavebním spoření se jedná o částku zahrnující všechny vklady uložené během spoření spolu s úroky z vkladu a ze státní podpory, od kterých je odečtena daň z příjmu a stejně tak i úhrady částek příslušících stavební spořitelně. Úročení vkladů probíhá denně, ovšem připsané úroky i státní podpora se objeví na účtu klienta až na konci roku. Jedná se o určující hodnotu pro stanovení měsíčního vkladu a také se na základě ní odvíjí částka, kterou musí klient uhradit při uzavření smlouvy.

V průběhu spoření může být provedeno zvýšení, snížení, nebo rozdělení cílové částky, kdy záleží na jeho požadavku. Její hodnota může být navýšena, jestliže se rozhodneme využít úvěr. Druhou možností je situace, kdy již byla předpokládaná výše dosažena, ale i přesto nemáme zájem smlouvu ukončit. K navýšení je potom potřebné uhradit rozdíl mezi původní a novou cílovou částkou a zároveň změnit hodnotící číslo, které je uvedeno odlišně ve stanovách každé stavební spořitelny. Je velmi časté, že změna dopadá i na zvolený tarif, či velikosti připsaných úroků. Nicméně začátek spoření se i přes tyto skutečnosti nemění, pouze se posunuje termín nově uznané cílové částky.

Stejně jako lze její hodnotu zvýšit, může v opačném případě dojít k jejímu snížení. Většinou se jedná o případy, kdy klient očekává, že se přiblíží cílové částce v kratším časovém rozmezí, než očekával v minulosti, nebo je pravděpodobné, že má zájem, aby došlo ke snížení jeho běžného měsíčního vkladu. Vzhledem k tomu, o jakou variantu úvěru máme zájem nebo jestli hodláme pouze spořit, se určí také její hodnota.²³

Hodnotící číslo, parametr ohodnocení, bodové ohodnocení apod.

Podle zákona je stanovena minimální doba pro odkládání finančních prostředků v časovém rozmezí dvou let. Terminologie využívaná v praxi stavebních spořitelen jej označuje za čekací dobu určenou pro schopnost dosáhnout tzv. hodnotícího čísla, neboli bodového hodnocení. Hodnotící číslo je ovšem přiděleno až potom, co stavební spořitelna posoudí cílovou částku, tarif, připsané úroky a naspořené prostředky se zahrnutou státní podporou. Je předpokladem pro stanovení pořadí k schopnosti přidělit úvěr. Stavební spořitelně tento

²³ VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1.vyd. Brno: Vydavatelství ERA, 2007. 90 s. ISBN:978-80-7366-079-6
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení 5.vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN: 978-80-2472-388-4.

ukazatel zajišťuje určit nejen výkon účastníka stavebního spoření, ale zároveň i stabilizovat poměr mezi množstvím prostředků na účtech a počtem poskytovaných úvěrů.

Hodnotící číslo nám bude přiděleno dříve, pokud zvolíme nižší cílovou částku a rychlejší tarif. Alternativou je také zvýšení pravidelné měsíční splátky, poskytnutí mimořádného vkladu stavební spořitelně nebo zaplacení splátky, která měla být zaplacená až v budoucnu o pár roků napřed.²⁴

Spořicí úložky

Minimální měsíční úložku si určuje každá ze stavebních spořitelen individuálně. Není nutné, aby k ukládání peněz docházelo pravidelně. Můžeme zvolit frekvenci jednotlivých splátek měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně. Záleží na volbě každého klienta, zda dojde k mimořádným splátkám nebo předplacení dopředu, ovšem je třeba počítat i s obchodními podmínkami každé stavební spořitelny. Každá z nich nabízí své vlastní možnosti měsíčního splácení včetně minimální výše individuální splátky. Každopádně faktem zůstává, že zaplacení většího množství peněz předem ovlivní také dobu pro dosažení cílové částky, která se ve skutečnosti zkrátí. Podobně záleží i na stanovené cílové částce, tarifu a variantě, pro které se klient rozhodne ve smlouvě.²⁵

Úroky

K připisování úroků dochází během doby spoření, ovšem výhodu v tomto případě zajišťuje především jejich stabilita a schopnost dosáhnout vyššího výnosu, než je tomu u termínovaných nebo spořicích účtů. Velikost těchto úroků je vždy srovnatelná s velikostí úroků připisovaných ze státní podpory. Jediným negativem je v tomto ohledu jejich zdaňování. V minulosti ke zdaňování úroků nedocházelo, což bylo také velkým pozitivem stavebního spoření ve srovnání s jinými úvěrovými zdroji. Úroky z běžného úvěru jsou stanoveny v rozmezí 3-5 %, u překlenovacích je sazba vyšší, pohybuje se od 3,99 % do 6,70 %. Ze zákona dle § 5 odst. 6 musí stavební spořitelny dodržet podmínky, aby rozdíl mezi částkou vkladu a částkou úroku nepřesáhl tři procentní body, přičemž je

²⁴ KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.

²⁵ VICHNAROVA, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1.vyd. Brno: Vydavatelství ERA, 2007. 90 s. ISBN:978-80-7366-079-6.

www.acss.cz

stavební spořitelně podle zákona povoleno změnit výši úroku z vkladu, v případě, že klient nevyužije úvěr během sjednaných šesti let.²⁶

Tarify a varianty

Tarify a varianty bývají součástí obchodních podmínek. U každé stavební spořitelny jsou odlišné, protože jejich prostřednictvím dochází k charakterizování nabízeného produktu. Je nastaven takovým způsobem, aby zvýšil zájem u potenciálních klientů. Uvádění tarifu ale musí splňovat také další hledisko a to konkrétně zajištění stability dané stavební spořitelny. Je nutné, aby existovala rovnováha mezi množstvím vkladů, které má k dispozici, a počtem poskytnutých úvěrů představujících výkonost stavební spořitelny. Také tarif jistým způsobem zajišťuje tuto rovnováhu. Pomocí ukazatele SKLV, který znázorňuje poměr výkonu účastníka, tedy hodnotící číslo, k výkonu spořitelny jsme schopni tuto stabilitu vypočítat.

Při volbě tarifů máme možnost vybírat mezi různými alternativami. Je vhodné zvážit, jak hodlá účastník s naspořenými prostředky v budoucnu nakládat, jak dlouho bude probíhat financování nebo jak velký bude úvěr, který si zvolí.

Zejména, pokud budeme chtít v budoucnu využít z nabídky stavebních spořitelen úvěrovou variantu, zvolíme vzhledem k tomu vhodný tarif v rychlejším, či pomalejším tempu splácení. Zde záleží na osobním rozhodnutí klienta, jestli chce úvěr splatit rychleji, tedy za předpokladu vyšších měsíčních úložek, či pomaleji, v delším časovém rozmezí prostřednictvím vkládání menšího obnosu peněz. Kromě toho je tarif zásadním údajem pro určení velikosti cílové částky a na jeho základě se odvíjí také doba splácení úvěrů a stejně tak jeho umořování.²⁷

Účastníci smlouvy

V rámci stavebního spoření může smlouvu uzavřít jak FO, tak i PO, ovšem za předpokladu, že nárok na státní podporu uplatňuje jen fyzická osoba a vztahuje se pouze k jedné smlouvě, ačkoliv jich klient může mít uzavřených několik. Státní podpora je podle zákona o stavebním spoření vyplácena fyzické osobě podle druhého odstavce §4 zákona o stavebním spoření. Jedná se o všechny osoby, které uvedly své rodné číslo. Tedy ty s trvalým bydlištěm na území ČR, popřípadě pocházející z Evropské unie. V tomto případě musí ale vlastnit povolení k pobytu.

²⁶ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.

²⁷ KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN: 978-80-86929-63-7.

Účastníkem smlouvy může být také osoba nezletilá. Na finanční prostředky vedené na spořicí účet jejím jménem má nárok až po dosažení plnoletosti, tedy s věkem 18 let. Následně na něj přecházejí všechna práva související se smlouvou. Do této doby je za spoření odpovědný zákonný zástupce. Může jím být rodič, osvojitel, poručník nebo opatrovník, o kterém rozhodne soud. V soudních sporech se již několikrát vyskytly situace, kdy osoba po dosažení plnoletosti chtěla uplatnit nárok na stavební spoření, ovšem rodič jí náležící peníze odmítal poskytnout. Výsledek takového sporu je vždy ve prospěch nezletilé osoby, i přestože byly peníze použity pro jeho potřeby. V některých případech je proto pro správu majetku nezletilé osoby zapotřebí schválení soudu, zejména pokud se jedná o vyšší částku peněz.²⁸

Zajištění stavebního spoření

Stavební spořitelna se musí ujistit, že dojde k řádnému splacení, proto ještě před poskytnutím úvěru dochází k hodnocení bonity klienta a na základě ní se stanoví další osoby nebo prostředky které zaručí, že závazek bude v budoucnu opravdu dodržen. Zajištění je nezbytné v případech, kdy si bereme velký úvěr ze stavebního spoření, převážně přesáhne-li hranici nad 200 000 Kč. Existuje i možnost zajistit závazek nemovitostí. Zpravidla se ale musí jednat o velmi vysokou částku úvěru.

Dalším účastníkem smlouvy vedle osoby, která chce uplatnit vyšší úvěr ve smlouvě je spoludlužník. Jeho povinností je uhradit v případě komplikací úvěr společně s klientem. Právní vztah v tomto případě vzniká převážně na základě vzájemné dohody účastníků již na začátku doby získání úvěru. Jestliže druhá osoba vstupuje do právního vztahu – úvěru později a hradí úvěr s původní osobou dlužníka společně a nerozdílně, jedná se potom o přistupitele k závazku. V každém případě je podmínkou pro jeho přistoupení k závazku podepsání písemné dohody.

Se souhlasem stavební spořitelny může dojít také k situaci, kdy původního dlužníka nahradí jiná osoba, nový dlužník. Ten je poté nucen hradit kompletně se všemi náležitostmi závazek původního dlužníka, ovšem za předpokladu podepsání dohody o převzetí dluhu. Účastník úvěru má rovněž možnost dohodnout se s další osobou, ručitelem, písemným potvrzením obou osob a to i v případě, že je druhou osobou manžel či manželka, na splacení úvěru. V případě jeho neschopnosti zaplatit úvěr jej ručitel uvedený ve smlouvě musí dodržet. Pokud klient není schopen v budoucnu splácet úvěr, pomáhá mu zástavce. Tato osoba může uhradit jeho úvěr tak, že vkládá do zástavy věc nebo finanční pohledávku

²⁸ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, v platném znění

Ukončení smlouvy

Od uzavření smlouvy je stavební spoření možné ukončit nejpozději do 6 let, nebo pokud dochází k zániku právnické osoby. Nejkratší stanovená doba pro spoření může skončit ale i v případech, kdy je splněna čekací doba pro přidělení úvěru a stejně tak i dnem kdy je úvěr poskytnut.

Dědické řízení u stavebního spoření

V dědickém řízení dle § 8 zákona o stavebním spoření je podstatné, že veškerá práva a povinnosti ze stavebního spoření přecházejí po smrti fyzické osoby nejprve na manžela pozůstalého, až poté na ostatní dědice. Manžel má následně právo uplatnit státní podporu v případě, jestliže smlouva nezaniká. Pokud není dohoda o dědění určená konkrétně jednomu dědici předem a navzájem se mezi sebou pozůstalí nedohodnou, dědicové mohou požadovat jen částku, která je s úroky a státní podporou na účtu účastníka v den jeho smrti. Smlouva o stavebním spoření tedy zaniká. Zpoplatněno je pouze řízení před notářem, pokud má rozhodnout o předmětu dědického řízení. K odvození poplatku slouží podle zákona cena majetku účastníka spolu se stavebním spořením.

Dále je také nezbytné zaplatit dědickou daň, k tomuto nemusí dojít v případě, že se jedná o výjimku v zákoně. Výlučně nemusí být dědická daň uhrazena v případě, že je dědic po zemřelém manžel, manželka, příbuzný v řadě přímé, nebo hodnota majetku dosahuje částky uvedené v zákoně, na kterou se také zpoplatnění nevztahuje. I přesto ovšem dědici zůstává povinnost nahlásit u finančního úřadu daň z příjmu týkající se smlouvy, kterou zdědil.²⁹

2.3 Srovnání formulářových smluv

Každá stavební spořitelna má svůj vlastní formulářový dokument nezbytný pro uzavření právního vztahu. U všech těchto dokumentů bývají formuláře srovnatelné, ovšem v případě, že se hodláme stát klientem stavebního spoření, musí dojít k jejich řádnému vyplnění. Nalezneme zde důležité body vycházející z všeobecných obchodních podmínek, které stvrzujeme svým podpisem. Dokument se tak stává prostředkem prokazatelnosti v případě nesrovnalostí a zejména k přehlednému zachycení produktu, který jsme si z nabídky stavební spořitelny zvolili.

²⁹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, v platném znění
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení 5.vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN: 978-80-2472-388-4.

Identifikace stavební spořitelny

U modré pyramidy, Stavební spořitelny české spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny je formulářový dokument uváděn výslovně jako návrh „Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření“. Stavební spořitelna České spořitelny kromě toho v názvu uvádí také dodatek „pro občana ČR“, další dvě z nich mají čistě smlouvu. Stavební spořitelna Wüstenrot nabízí formulář s názvem „Smlouva o stavebním spoření“ a Raiffeisen „Smlouva o stavebním spoření a o zřízení vkladového účtu“. I přes rozdíl v jejich pojmenování, je ale shledáváme jako totožný dokument potřebný k uzavření smlouvy. V listině se u všech objevuje logo a adresa každé stavební spořitelny k upřesnění, kde smlouvu zakládáme, dále čárkový kód a číslo smlouvy s výjimkou Modré pyramidy. Modrá pyramida číslo dané smlouvy dopisuje samostatně a očekává místo čárkového kódu razítko podatelny. U Českomoravské stavební spořitelny je kolonka kódu prázdná, protože jej doplní až samotná stavební spořitelna a stejně tak i přidělí specifické číslo smlouvy.

Identifikace klienta

Ve smlouvě je nutné specifikovat i údaje o klientovi samotném. Jedná se o podrobné identifikační údaje o FO, které bývají u všech spořitelen až na malé detaily totožné, nicméně Modrá pyramida a Českomoravská stavební spořitelna nabízejí také možnost vyplnění stejných kolonek i pro PO. Ve všech formulářových smlouvách nalezneme mimo jiné i adresu pro zasílání korespondence, jestliže se liší od adresy trvalého bydliště. Pod těmito údaji jsou také podstatnou částí smlouvy identifikační údaje o zákonném zástupci v případě, že se jedná o nezletilou osobu nebo osobu zbavenou způsobilosti, ovšem s požadavkem uvedení jejího trvalého bydliště.

Specifikace obsahu smlouvy

V obsahu všech formulářových smluv je nepochybně nutné zapsat také cílovou částku, která je vždy zaokrouhlena na tisícikoruny. Stejně tak nelze opomenout i informaci o úhradě za uzavření smlouvy, buď jako procento z cílové částky, nebo se přímo dopisuje celková hodnota podle sazebníku dané spořitelny. Procentuálně je úhrada uváděná pouze u Wüstenrotu, avšak přesné procento nespecifikuje. Jediná stavební spořitelna Modrá pyramida tento údaj ve smlouvě ve srovnání s ostatními stavebními spořitelnami zavedený nemá. Zohledníme-li i další důležité formalities jako je tarif nebo tarifní varianta, je zřejmé, že u některých spořitelen je výše měsíčních splátek závislá právě na jejich podmínkách. Zejména u

Raiffeisen stavební spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny. U Wüstenrot a Stavební spořitelny České spořitelny se vypíše částka, kterou klient zvolí s ohledem na všeobecné podmínky a Modrá pyramida nařizuje její minimální výši 0,5 % z cílové částky. Všichni klienti kromě PO musí rovněž zaškrtnout kolonku, zda žádají o státní podporu.

Další důležitou náležitostí smlouvy je uvedení úrokové sazby z vkladu a z úvěru. Pro klienta jsou tyto hodnoty důležité, neboť úroková sazba z vkladů uvádí částku, o kterou budou jeho naspořené peníze zhodnoceny a na druhé straně úrok z úvěru, jak drahé pro něj bude přidělení úvěru. Zde nalezneme podstatné rozdíly v jednotlivých smlouvách. Každá ze stavebních spořitelen má takticky nastavené jejich hodnoty. Wüstenrot a Stavební spořitelna České spořitelny uvádějí jejich konkrétní hodnotu s tím, že u Wüstenrot může klient volit mezi dvěma alternativami. Například stavební spořitelna Českomoravská stavební spořitelna přímou hodnotu na přední straně neuvádí, ale za to má rozsáhle popsanou nabídku programů na zadní straně smlouvy, kde se také na základě zvolené alternativy odvíjí úrokový bonus. Stavební spořitelna Raiffeisen má v nabídce tři druhy tarifů, které určují odlišné hodnoty těchto úroků, záleží opět na klientovi, kterou možnost vybere. Princip kombinací úrokových sazeb z úvěru v souvislosti s variantou spoření využívá Modrá pyramida. Podle nich i určuje výši splátky vypočtené procentuálně z cílové částky. Úroková sazba z vkladu je ale pevně stanovena. Zároveň se ve smlouvě odkazuje malým písmem na sazbu, kterou uzná za platnou, jestliže klient nevyplní všechny potřebné kolonky.

Je nutné zdůraznit, že prostřednictvím tohoto upozornění si při nejasnosti údajů stavební spořitelna nastavuje pro ni výhodnější variantu. Obdobně se Stavební spořitelna České spořitelny odkazuje na možnost určit cílovou částku podle obchodních podmínek, pokud není ve smlouvě uvedena její přesná výše. Stavební spořitelna Raiffeisen zase v poznámce upozorňuje na její právo udělit klientovi tarif v případě nevyplnění hlavních údajů. Některé stavební spořitelny jako je Stavební spořitelna Modrá pyramida mají v poznámce uvedenou rozvazovací podmínku. Jedná se o příležitost klienta odstoupit od smlouvy, když mu stavební spořitelna neposkytne úvěr do tří měsíců od jejího uzavření u Modré pyramidy nebo do dvou měsíců u Českomoravské stavební spořitelny.

Závěr formuláře

V závěru smlouvy se u některých stavebních spořitelen objevuje nutnost uvést i bankovní spojení na klienta v souvislosti se zasíláním splátek spoření. Hovoříme ale jen o stavební spořitelně Raiffeisen a Modré pyramidě. Rovněž je u všech z nich nevyhnutelné uvést číslo občanského průkazu k potvrzení totožnosti klienta. Stavební spořitelna Raiffeisen,

Modrá pyramida a Stavební spořitelna České spořitelny mají tyto údaje detailněji rozpracované pro případné vyplnění údajů osobou, která není považována za občana České republiky. Všechny stavební spořitelny se stejně tak ve smlouvách vždy zmiňují o bezpodmínečném potvrzení, že klient souhlasí se zpracováním osobních údajů, že se nejedná o politicky exponovanou osobu a musí uvést v závěru místo sepsání smlouvy, datum a podpis klienta i osoby zástupce sjednávajícího smlouvu. Zde můžeme postřehnout, že například Modrá pyramida a Wüstenrot mají jako jediné navíc předtištěn i podpis stavební spořitelny již přímo ve smlouvě. Ve formulářích při podrobnějším zkoumání objevíme také podmínku, že zástupci stavebních spořitelen jsou povinni uzavírat smlouvu jen s osobami, jejichž cílová částka ve smlouvě nepřesáhne u Wüstenrot 3 mil. Kč, u Stavební spořitelny České spořitelny 1 mil. Kč a u Českomoravské stavební spořitelny 5 mil. Kč. Důležité je také sledovat údaje o výpočtech poplatků, změnách úroků a dalších eventuálních údajů, které se objevují většinou na druhé straně formuláře. Konkrétní vzorec pro výpočet nalezneme například u České pojišťovny české spořitelny a Modré pyramidy.

Zhodnocení:

Při hodnocení shody formulářových smluv narazíme téměř vždy na totožné náležitosti u všech z nich. Výjimkou jsou pouze drobné detaily, jako je například bankovní spojení, souhlas s marketingovými akcemi, uvedení i právnické osoby apod. Z pohledu klienta je třeba se zaměřit především na poznámky psané drobným písmem, kde se stavební spořitelny odkazují na jiná pravidla, způsoby výpočtu, či přímo na obchodní podmínky. Také tarify či tarifní varianty jsou často u každé z nich odlišné a některý výběr ovlivňuje i další údaje ve smlouvě, jako je měsíční splácení, úrok z úvěru, nebo úrok z vkladu. Zejména prostřednictvím úrokových sazeb se stavební spořitelny snaží upoutat největší pozornost zájemců o smlouvu, proto některé kombinují jejich velikost souvztažně se zvoleným tarifem. Neměli bychom ale zapomínat také na fakt, že podpisem formulářové smlouvy ve skutečnosti stvrzujeme souhlas s dodržением všeobecných obchodních podmínek, které jsou neoddělitelnou součástí smlouvy. Dáváme také stavební spořitelně právo zpracovat naše osobní údaje, což je běžné i u jiných smluvních dohod a možnost měnit poplatky či úroky.³⁰

³⁰ Formulářové smlouvy všech stavebních spořitelen
Vlastní zpracování

2.4 Srovnání Všeobecných obchodních podmínek

Jednotlivě má každá ze stavebních spořitelen působících v ČR své vlastní všeobecné podmínky schválené ministerstvem financí. Jsou uveřejněny a zahrnují podle zákona o stavebním spoření minimálně tyto náležitosti:³¹

- „podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence.³²“

Jedná se o specifické postupy, uplatňované u každé stavební spořitelny individuálně. Jednotlivé podmínky jsou nastaveny tak, aby se v daných situacích ze zákona každá ze stavebních spořitelen ujistila, že budou dodrženy, ale přitom jí poskytly výhodu v rozdílnosti, jež musí klient v rámci uzavření smlouvy respektovat.

2.4.1 Proces uzavírání smlouvy a podstatné náležitosti

A, uzavírání smlouvy

Průběh uzavírání smlouvy

V právní praxi stavebních spořitelen je nezbytné, aby uzavření smlouvy předcházelo samotnému podání návrhu ze strany navrhovatele (oferenta) na její uzavření. Ovšem až po akceptaci, kterou provede druhá strana (akceptant), je možné, aby se smlouva stala skutečně platnou. Oferentem může být v této souvislosti jak stavební spořitelna, tak i sám zájemce o smlouvu.

Obojí kombinace jsou typické pro stavební spořitelnu Wüstenrot, ovšem druhá strana musí nejpozději do jednoho měsíce potvrdit, zda souhlasí s návrhem, či nikoliv. U Modré pyramidy převažuje podávání návrhu ze strany stavební spořitelny, eventuálně je i možnost jejího povolení k tomu, aby zájemce o smlouvu mohl tento krok učinit jako první. Jestliže zájemce souhlasí s přijetím smlouvy, očekává se stvrzení jeho souhlasu nejpozději do 60 dnů od doby, kdy návrh podepsal, tedy akceptoval. Ostatní stavební spořitelny omezují vznesení návrhu pouze na osobu zájemce. Stavební spořitelně Raiffeisen je dle všeobecných podmínek

³¹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, v platném znění

³² Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, v platném znění

umožněno využít časové rozmezí až 30 dní od doručení na zvážení, jestli dojde k přijetí, či nikoliv. Další dvě stavební spořitelny se o časovém období pro akceptaci v obchodních podmínkách nezmiňují.

Stavební spořitelna Raiffeisen navíc vyžaduje, aby každý návrh nebylo možné odvolat. Odmítnout návrh může podle obchodních podmínek Českomoravská stavební spořitelna a Stavební spořitelny České spořitelny, přičemž Českomoravská stavební spořitelna přímo umožňuje odstoupení do dvou měsíců bez udání důvodů.

Obsah návrhu

V obchodních podmínkách je nutné také specifikovat alespoň minimální obsah jakékoliv navrhované smlouvy. Wüstenrot umožňuje podat návrh, jestliže obsahuje alespoň tyto podmínky.

- cílová částka
- pravidelný vklad
- úroková sazba vkladu
- úroková sazba z úvěru
- tarifní varianta
- prohlášení, zda žádáme o státní podporu

Stavební spořitelna Raiffeisen vyžaduje vedle těchto údajů uvést také:

- základní data o fyzické a právnické osobě
- podpis
- datum podání návrhu.

Pokud klient očekává, že založí smlouvu u Stavební spořitelny České spořitelny, postačí mu splnit všechny náležitosti stejně jako u stavební spořitelny Wüstenrot, ovšem nemá zapotřebí se zmiňovat o velikostech úrokových sazeb. Českomoravská stavební spořitelna se spokojí, dle podmínek, pouze s údaji určujícími cílovou částku, tarif, variantu a rozhodnutí o čerpání státní podpory. Jediná stavební spořitelna Modrá pyramida se v rámci těchto podmínek odkazuje na údaje z formuláře návrhu. Každopádně všechny náležitosti, které klient v návrhu uvádí, by měly být nastaveny za účelem co nejlepšího uspokojení klienta. Klient musí mít možnost je prodiskutovat ještě před uzavřením rovnou na pobočkách všech stavebních spořitel a bezpochyby by měl s nimi při uzavírání smlouvy souhlasit.

U každé stavební spořitelny je po přijetí návrhu akceptantem také nevyhnutelné uhradit částku peněz za uzavření smlouvy. Peníze se účtují ve prospěch stavební spořitelny konkrétně jako procento stanovené z cílové částky. Přesné hodnoty se obměňují a jsou

odvozovány z aktuálního sazebníků každé spořitelny odlišně. Klient nemá za jakýchkoliv okolností nárok získat částku zpětně a to ani v případě, že se rozhodl snížit hodnotu cílové částky. Většinou u všech stavebních spořitelen dochází k procesu, kdy stavební spořitelna strhává z přijatých částek nejprve hodnotu poplatku za uzavření smlouvy, jestliže dříve nedošlo k jejímu zaplacení.

Úhrada za uzavření smlouvy

Časově je ale tato doba limitována každou stavební spořitelnou individuálně. Pokud není částka uhrazena ani v tomto časovém rozmezí, dochází k výpovědi ze strany stavební spořitelny a existuje i možnost odstoupení. Výpovědní lhůta je stanovena ode dne uzavření smlouvy:

- u Raiffeisen stavební spořitelny, Wüstenrot a Modré pyramidy do 4 měsíců
- u Českomoravské stavební spořitelny do 3 měsíců
- u Stavební spořitelny České spořitelny do 2 měsíců

Rovněž tato stavební spořitelna zakazuje svým zmocněným zástupcům sjednat smlouvu s fyzickými osobami, které nejsou občany České Republiky v případě, že cílová částka přesahuje 1000 000 Kč. U stavební spořitelny Raiffeisen se nabízí mimo jiné i možnost uzavřít smlouvu na jedné listině, ovšem její součástí by měly být náležitosti shodné s údaji běžného návrhu. V současné době je naprosto běžné podávat návrh vedle písemné formy také v elektronické podobě. Pouze Českomoravská stavební spořitelna dle článku II. uvádí tuto alternativu ve svých VOP. Jedná se konkrétně o e-návrh s podpisem zájemce o uzavření smlouvy, který musí být stavební spořitelně odeslán ke schválení do 21 dní od podpisu dané smlouvy.

Cílová částka

Cílová částka, pro kterou jsme se rozhodli v návrhu smlouvy, je ve všech obchodních podmínkách uváděna jako souhrn:

- vkladů
- státní podpory
- úroků z vkladu
- úroků ze státní podpory
- úvěru (pokud je uzavřen)

od kterých se odečítá výše:

- daně z příjmů

Základní podmínku vymezit cílovou částku pouze v tisícikorunách se zavazují dodržet kompletně všechny stavební spořitelny. Výslovně není limitována její minimální výše v podmínkách Českomoravské stavební spořitelny a Raiffeisen, obě zmiňované stavební spořitelny se ovšem odkazují na možnost její hodnotu kdykoliv sdělit prostřednictvím oznámení. Minimální cílová částka je striktně stanovena u Wüstenrotu na 20 000 Kč, stejně tak u Stavební spořitelny České spořitelny a to ve výši minimálně 40 000 Kč, u Modré pyramidy nejméně 50 000 Kč.

Státní podpora

V případě splnění vázací doby šesti let nebo pokud byl v rámci této doby využitý úvěr určený k bytovým účelům, k uplatnění státní podpory dochází u všech stavebních spořitelen bez výjimky. Pouze VOP Stavební spořitelny české spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny zavádějí možnost jejího uplatnění, které platí pro větší počet smluv v rámci jednoho klienta. U Českomoravské stavební spořitelny jsou podstatná především ustanovení k převodu peněz překračujících limit stanovený zákonem do dalšího roku a zároveň striktně vyžadují, aby klient zažádal o její poskytnutí. Modrá pyramida umožňuje rozdělení státní podpory taktéž, ale musí být jasně vymezeno, ke kterým smlouvám se vztahuje a k připisování její částky k zůstatkům klienta dochází postupně od nejstarší smlouvy k nejaktuálnější. Z hlediska jejího uplatnění se také požaduje po klientovi prokazatelnost pomocí občanského průkazu či povolením k pobytu.

Budeme-li brát v úvahu, že klient nemá podle zákona právo na poskytnutou podporu, měla by být u Českomoravské stavební spořitelny vrácena zpětně do pěti pracovních dní, jinak může stavební spořitelna vymáhat pokutu až do výše 50 % hodnoty. Taktéž Stavební spořitelna České spořitelny si v obchodních podmínkách nárokuje její vrácení podle doby určené v konkrétně zasílané smlouvě klientovi, přesnou hodnotu ale neuvádí.

Tarif a varianta stavebního spoření

Velmi důležitou roli u stavebního spoření představuje tarif nebo využití varianty spoření. Jedná se o specificky vymezené podmínky, ze kterých klient vybírá pro něj samotného nejvýhodnější průběh spoření. Každá stavební spořitelna má tento bod obchodních podmínek podrobně zpracovaný, neboť na základě něho může uspokojit potřeby různých klientů. Je schopná jim nabídnout své individuální podmínky, které se zároveň odlišují od podmínek ostatních stavebních spořitel.

Modrá pyramida

Modrá pyramida nabízí klientům využití tří variant spoření:

- rychlé
- standardní
- pomalé

Jsou součástí zvoleného tarifu a vedle nich je nezbytné k určení tarifu vymezit i úrokovou sazbu přiděleného úvěru. Velikost sazby je uváděná v procentních bodech a bereme-li v úvahu úroky z vkladu, řídíme se nařízením podle zákona o stavebním spoření, tedy nepřesáhnout 3 % body mezi oběma hodnotami.

Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna má v obchodních podmínkách tarify a varianty nejrozsáhleji propracované, což může být velkou předností při sjednávání případné smlouvy s klientem. Konkrétně její tarif obsahuje tři důležité náležitosti dle článku III. obchodních podmínek a varianty zahrnují minimální výši splátek a stejně tak i hodnotící číselný faktor. Působení obou faktorů současně umožňuje zajistit vznik dvou tarifních variant:

- Tarif „VARIANT“ s nabízenými variantami 15,20,25, 30
- Tarif „GRANT“ s variantou 15

Wüstenrot

Wüstenrot poskytuje tarifní varianty odvíjející se od minimální uspořené částky k přidělení koeficientu ohodnocení a splátek úvěru.

Vesměs se jedná o sloučené tarifní varianty:

- Optimální kredit (OK)
- Optimální finanční (OF)
- Optimální normální (ON)
- Optimální speciální (OS)

Raiffeisen

Raiffeisen stavební spořitelna se o variantě ve VOP nezmiňuje, uvádí pouze tarif, jehož přesné vymezení nalezneme v jejím aktuálním sdělení. Na základě tarifu je stavební spořitelna schopna určit také minimální měsíční úložky, minimální měsíční splátku úvěru, a rovněž maximální dobu pro splacení.

Stavební spořitelna České spořitelny

Na druhé straně ve smlouvě stavební spořitelny české spořitelny se s tarifem nesetkáme, můžeme zde zvolit jen variantu spoření:

- standardní
- Rychlou
- Jinou formou aktuálního sdělení

Zvažování tarifu je v rámci spoření důležité, poněvadž se od něj odvíjí délka čekací doby pro udělení úvěru, výše splátek úvěru a doba splácení

Účet stavebního spoření

Pokud uzavřeme smlouvu u kterékoliv stavební spořitelny, zavazujeme se ji během doby spoření poskytovat peněžní prostředky. Četnost splácení se liší i v rámci obchodních podmínek. Vyložení měsíční splátek vyžaduje ve VOP Stavební spořitelna české spořitelny a vedle ní i Modrá Pyramida, u které je nejnižší měsíční částka uváděna v promile z cílové částky. U ostatních spořitel je na klientovi, jakou frekvenci splácení zvolí. I přes tuto skutečnost si ale některé stavební spořitelny zajišťují, aby od klienta získaly za dané časové období alespoň určité množství peněz. U Českomoravské stavební spořitelny je uváděno ve VOP, že klient je povinen za rok spoření splatit alespoň minimální částku 1000 Kč, přičemž Raiffeisen se odkazuje na minimální měsíční splátku ve sdělení. Vedle pravidelných splátek je u stavebních spořitel Raiffeisen a Stavební spořitelna České spořitelny možné ukládat i mimořádné nebo jednorázové vklady, v tomto případě Modrá pyramida umožňuje vklad pouze jednorázový a u Českomoravské stavební spořitelny je mimořádný vklad zároveň jednorázový, odlišení zde neexistuje.

Úročení vkladů

K úročení vkladů dochází převážně prostřednictvím roční úrokové sazby. Výlučně potom jen Modrá pyramida a Wüstenrot stanovují úrokovou sazbu ve smlouvě. Víceméně u všech stavebních spořitel je úroky připisovány až ke konci roku, případně když hodlá klient ukončit smlouvu dříve. Pokud klient splní vázací dobu 6 let a nehodlá využít úvěr, mají možnost všechny spořitelny podle VOP změnit její výši. Modrá pyramida v tomto případě mění úrokovou sazbu na depozitní, která je určována podle vývoje finančního trhu. Českomoravská stavební spořitelna zase využívá 50 % hodnotu dvoutýdenní reposazby z

předešlého roku, nebo jinou sazbu a může také poskytnout svým klientům úrokové zvýhodnění.

Výpisy z účtu jsou zasílány převážně jednou ročně a považují se za platné, jestliže klient nevznese výhradu:

- U Modré pyramidy se zasílá do čtvrtletí daného roku s maximální dobou pro výhrady druhé strany do 2 měsíců. Mimořádné vystavení je možné kdykoliv, ale pouze za úhradu.
- U Českomoravské stavební spořitelny se vystaví minimálně jednou ročně do 31. 3. a možné je i vystavení na žádost za poplatek. Námitka musí být ovšem podána nejpozději do 14 dnů od doručení.
- U Raiffeisen také minimálně jednou ročně, s námitkou do 1 měsíce od doručení. Možné je vyžádat i mimořádný výpis.
- U Stavební spořitelny České spořitelny do 31. 3. S akceptovatelnými námitkami do 2 měsíců.
- Stavební spořitelna Wüstenrot se o těchto náležitostech ve VOP nezmiňuje.

Změny smlouvy stavebního spoření

Budeme-li se podrobněji zabývat změnami, které mohou nastat ve smlouvě o stavebním spoření, dojdeme k závěru, že každá ze stavebních spořitelen umožňuje zvýšit či snížit cílovou částku. Úhrada je závislá na oznámení v sazebníku spořitelny, která se odvíjí především od rozdílu mezi předchozí a novou cílovou částkou. V prvním zmiňovaném případě v rámci žádosti o její zvýšení se u všech vyžaduje zaplacení poplatku, kdežto na druhé straně snížení je převážně nezaplatněné. Výjimku tvoří pouze stavební spořitelna Wüstenrot, která i snížení ve VOP účtuje.

Modrá pyramida povoluje mimo jiné i změnu tarifu, varianty a úrokové sazby přiděleného úvěru. Vedle změn, které zprostředkovává Modrá pyramida, je možné cílovou částku také rozdělit a změnit úrokové zvýhodnění. Změnu smlouvy může vedle účastníka navrhnout také Stavební spořitelna České spořitelny, a to konkrétně u návrhu na změnu úrokové sazby vztahující se k přidělenému úvěru. Každopádně ale k uskutečnění každé změny dojde jen za předpokladu kompletně splaceného poplatku za uzavření smlouvy. Podobně se účtují poplatky za přespoření, neboli překročení původní cílové částky, hodláme-li i přesto ve spoření pokračovat. Může taktéž smlouvu vypovědět, vrátit přespořenou částku zpět, nebo z ní vyžadovat úroky.

U Českomoravské stavební spořitelny a Wüstenrot musí změna cílové částky činit nejméně 20 000 Kč, ale případnému zvýšení může předcházet stanovení jiné hodnoty za předpokladu, že je změna uvedena pouze v celých 1000 korunách. V případě přespoření platí stejné podmínky jako pro Modrou pyramidu. Navíc je ale stavební spořitelně povoleno převést peníze na jiný účet klienta. Rozdíl se projevuje především v přesahující hodnotě cílové částky, která se neúročí ve srovnání s předchozí stavební spořitelnou. Tato stavební spořitelna může účtovat všechny změny ve smlouvách podle aktuálního sazebníku. Hodnotící číslo se nemění jen u snižování cílové částky, ale u všech změn a vždy se přepočítává k rozhodnému dni

Stavební spořitelna si kromě toho vyhrazuje i právo na zamítnutí návrhu. Je-li změna provedena až 12 měsíců od tohoto dne, tak nemusí cílovou částku přidělit. Stavební spořitelna České spořitelny tuto dobu omezuje jen na 6 měsíců. Raiffeisen uvádí stejně jako Českomoravská stavební spořitelna 12 měsíců.

Stavební spořitelna Wüstenrot může ve smlouvě provést také změnu tarifní varianty a rozdělení cílové částky, přičemž pokud dojde k rozdělení cílové částky, nové smlouvy nabývají nulového ohodnocení. Ohodnocení se u této spořitelny mění jen se zvyšováním cílové částky.

Převedení práv

Wüstenrot, Raiffeisen a Modrá pyramida ve VOP zakazují převádět práva na jinou osobu, pokud trvá doba, kdy účastník spoří. Až po ukončení spoření jsou jmenované stavební spořitelny schopny převést je, ale pouze na osoby v řadě přímé dle zákona o stavebním spoření. Výjimkou je Stavební spořitelna České spořitelny umožňující převést pouze úvěr. Stejně tak Wüstenrot, ale zde může za tento úkon dokonce účtovat poplatky. Samozřejmostí je u všech z uvedených případů písemná žádost účastníka smlouvy.

Ukončení smluvního vztahu

Výpověď ze smluvního vztahu je možné provést u všech stavebních spořitelen v délce 3 měsíců od uzavření smlouvy, přičemž se stává platnou až od měsíce, který následuje po jejím doručení. Některé stavební spořitelny jako Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot nebo Modrá pyramida mají ve VOP zavedené kritérium, že pokud by množství výpovědí přesáhlo u Českomoravské stavební spořitelny, Wüstenrot 1/3 peněžních prostředků a u Modré pyramidy 1/4, nemusí k výpovědi dojít v této stanovené lhůtě, což bychom měli brát v úvahu. Stavební spořitelna České spořitelny může za odvolání smlouvy udělit i pokutu.

Nejrozsáhleji popisované podmínky výpovědi má Stavební spořitelna České spořitelny a Raiffeisen.

Shrnutí první části

Při hodnocení procesu uzavírání smlouvy je patrné, že navrhovatelem, tedy oferentem, nemusí být pouze sama FO či PO, ale i stavební spořitelna, nebo dokonce je možné podle VOP obojí případ. Konkrétně u stavební spořitelny Wüstenrot. Návrh může být u některých spořitelen odmítnut nebo jej můžeme odvolat. V případě Českomoravské stavební spořitelny za stejných podmínek jaké uvádí ve svém formuláři. Jediná Raiffeisen stavební spořitelna odvolání návrhu přímo ve svých VOP zakazuje. Minimální obsah smlouvy je také specifikován ve VOP, kromě Modré pyramidy, která žádné údaje neuvádí, ale poukazuje na svůj formulář ve smlouvě. Nezbytnou povinností každého klienta bez výjimky je zaplatit poplatek za uzavření smlouvy. Způsob je určován přímo ve formuláři nebo podle sazebníku, ve VOP není hodnota přímo specifikována. Nejprísnější kritéria má z tohoto hlediska Stavební spořitelna České spořitelny, jelikož doba pro jeho úhradu je v nejkratším časovém rozmezí 2 měsíců. Ostatní stavební spořitelny dobu ve VOP uvádějí taktéž, aby se pojistily, že k úhradě skutečně dojde a zaplacení se nebude zbytečně odkládat. K čemu je ještě nutné přihlédnout, jsou podmínky Českomoravské stavební spořitelny, jelikož jsou nejnovější, z roku 2012, představují ve VOP také elektronický způsob uzavření smlouvy. Ten je v současné době běžný u všech stavebních spořitelen a je dokonce častější než uzavírání smlouvy na formuláři, a přesto jej ostatní VOP vzhledem k jejich starší verzi nezahrnují.

Výpočet cílové částky je ve všech VOP zachován, jak ji uvádí zákon. Výhodu mohou získat první dvě zmiňované stavební spořitelny, neboť vzhledem k neomezené možnosti zvolit její výši, mohou takticky poskytnout klientům výhodnější podmínky u nově uzavírané smlouvy i v nižší cílové částce. Na druhé straně ale stavební spořitelny, které uvádějí minimální hodnotu, si tak zajišťují lepší příležitost získat větší obnos peněz, jelikož pro samotou stavební spořitelnu je všeobecně smlouva s vyšší cílovou částkou výhodnější. Její největší minimální hodnotu má v tomto případě Modrá pyramida s částkou 50 000 a z pohledu klientů, kteří žádají nižší úvěr, je nevýhodou. Uplatnit státní podporu lze podle zákona o stavebním spoření pouze do určité výše, zbytek je možné převést do dalších let. Vedle toho ale VOP umožňují také rozdělit její hodnotu na více smluv a rovněž u Českomoravské stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny se ve VOP zajišťují před jejím případným nelegálním využitím pokutou, kterou mohou na základě nich udělit.

Hovoříme-li o tarifech, jsou velmi důležitým taktickým bodem spořitelny, proto jsou u každé z nich ve VOP podrobně zpracované. Konkrétní postup nespecifikuje Raiffeisen, pouze se odkazuje na oznámení. Vesměs každá stavební spořitelna má ve formulářové smlouvě uvedenou pravidelnou měsíční splátku, i když z VOP vychází nařízení ji takto splácet jen u dvou z nich, Modré pyramidy a Stavební spořitelny České spořitelny. Je třeba se ale zaměřit i na to, jaké další možnosti splácení nabízí, jestli jednorázový či mimořádný vklad. Konkrétně Českomoravská stavební spořitelna považuje oba údaje za totožné. Minimální hodnotu splácení za rok uvádí jen Modrá pyramida a Raiffeisen, která se odkazuje na oznámení, proto může částku podle potřeby, k jejímu prospěchu, změnit. Z VOP můžeme také vyčíst důležitý fakt, že po uplynutí šesti leté vázací doby stavební spořitelny změni úrokovou sazbu z vkladu podle jejich potřeby. Přímo Modrá pyramida a Českomoravská stavební spořitelna zde uvádějí způsob jejího výpočtu, přičemž každá stavební spořitelna posílá výpisy z účtu, vesměs ve stejném časovém období jen s malými odchylkami v datu odesílání. Podstatné je věnovat pozornost časovému rozmezí, ve kterém může klient uplatnit nesouhlas s účtováním. Českomoravská stavební spořitelna má uvedenou nejkratší dobu, což je nejpřísnější stanovené kritérium ze všech stavebních spořitel.

Ve VOP nalezneme podrobně uvedené možnosti změny cílových částek. Wüstenrot a Českomoravská stavební spořitelna mohou navyšovat cílovou částku nejméně o 20 000 Kč. Zpoplatňuje se ale navyšování, snižování cílové částky účtuje pouze Wüstenrot. Měli bychom se vyvarovat také překročení cílové částky ve smlouvě, protože většinou způsobí, že si stavební spořitelny naučtují úroky i z této přesahující hodnoty. Během snižování a zvyšování cílové částky se může měnit také třetí parametr, důležitý pro přidělení úvěru a může tak ovlivnit dobu pro jeho přidělení. Navíc některé stavební spořitelny uvádějí zákaz změnit cílovou částku přímo po přidělení úvěru v rámci vymezené doby.

2.4.2 Proces úvěrování

Podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření

Existuje řada klientů čekajících na okamžik, kdy budou moci čerpat úvěr ve smlouvě, neboli, dle terminologie stavebních spořitel, dojde k přidělení cílové částky. Aby mohl klient úvěr skutečně získat, je potřeba splnit současně tři důležité body, které se podstatně odlišují v jednotlivých podmínkách stavebních spořitel. Nicméně je důležité je respektovat a následně dodržet, jinak stavební spořitelna není povinna úvěr klientovi poskytnout.

První kritérium

První ze základních předpokladů je dodržení minimální doby u:

- Wüstenrot 21 měsíců od uzavření smlouvy
- Českomoravská stavební spořitelna 24 měsíců od uzavření smlouvy
- Raiffeisen je nutné splnit nárok na přidělení

21 měsíců od uzavření smlouvy, přičemž hodnota z cílové částky a ukazatel zhodnocení musejí odpovídat nařízením uvedeným v aktuálním oznámení. Až splněním těchto předpokladů po 24 měsících od vzniku smlouvy může dojít k přidělení cílové částky.

- Modrá pyramida 24 měsíců od uzavření smlouvy
- Stavební spořitelna České spořitelny 24 měsíců od uzavření smlouvy

Druhé kritérium

Podstatným hlediskem nezbytným pro přidělení je také hodnota naspořených prostředků, které jsou k dispozici na spořicímu účtu v době rozhodné pro přidělení úvěru.

Wüstenrot

odvozuje procentuálně tuto hodnotu z cílové částky jednotlivých nabízených tarifů

- 30 % v rámci varianty OK
- 40 % v rámci varianty OF
- 50 % v rámci varianty ON a OS

Českomoravská stavební spořitelna

Stanovuje procentuální hodnotu z cílové částky podle článku III. obchodních podmínek na základě jednotlivých variant

- A, 0,8 % u varianty 15
- B, 0,68 % u varianty 20
- C, 0,6 % u varianty 25
- D, 0,56 % u varianty 30

Raiffeisen

Určuje se podle tarifu a je uvedena v aktuálním sdělení.

Modrá pyramida

40 % z cílové částky, může se měnit v souvislosti s nedostatkem finančních prostředků u stavební spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny

40 % z cílové částky, může se měnit ve sdělení.

Třetí kritérium

Posledním důležitým předpokladem je získat (bodové ohodnocení, hodnotící číslo, ohodnocovací číslo, ukazatel zhodnocení, parametr ohodnocení) jehož výpočet je založen na speciálních vzorcích a u každé ze spořitelen je individuální. Jeho podstata spočívá zejména v určení pořadí pro získání úvěru.

Wüstenrot

Ve VOP této stavební spořitelny je třetí parametr nazýván ohodnocovací číslo. Důležitým kritériem je v tomto případě především cílové ohodnocovací číslo, které se v oznámení aktualizuje vždy měsíčně. Jeho hodnota je zásadní pro vymezení minimálního ohodnocovacího čísla potřebného pro přidělení úvěru.

V rámci jeho výpočtu je důležité určit i přírůstek ohodnocovacího čísla vypočtený dle VOP paragrafu 8 a koeficient ohodnocení, který se odlišuje podle tarifních variant

- u tarifní varianty OK koeficient 0,75
- u tarifní varianty OF a OS koeficient 1
- u tarifní varianty OS koeficient 1,25

Českomoravská stavební spořitelna

Ačkoliv má Českomoravská stavební spořitelna ve VOP nastavenou minimální hranici tzv. hodnotícího čísla 64, je významné stanovit především jeho hodnotu prostřednictvím aktuální sazby k rozhodnému dni.

K výsledku dospějeme pomocí výpočtu hodnotícího čísla a výkonnostního faktoru. Oba ukazatele jsou uvedené v obchodních podmínkách článku VIII. a dají se zjistit pomocí tarifních variant.

Raiffeisen

U Raiffeisen stavební spořitelny se postup pro určení tzv. ukazatele zhodnocení určuje jiným způsobem. Umožnění přidělit úvěr předchází schválení tří kritérií dosažených po 21. měsících dle čl. 14 odst. 2, VOP. Následně je možné získat nové parametry včetně ohodnocovacího čísla. Nové ohodnocovací číslo se ve srovnání s předchozím výpočtem znovu podle vzorce čl. 14 odst. 6 a 7.

Modrá pyramida

U Modré pyramidy je stejně jako u Českomoravské stavební spořitelny nastaven tzv. parametr ohodnocení, ale v minimální hodnotě 55. Stavební spořitelna má nárok jeho výši kdykoliv změnit, záleží především na její finanční situaci, což se mimochodem vztahuje na všechna tři kritéria pro přidělení. K jeho určení je zapotřebí vypočíst vzorec v čl. 12 odst. 5 a zaokrouhlit jej na dvě desetinná místa. Součástí výsledné hodnoty je potom určení sumy všech zůstatků, zůstatku na účtu k termínu ohodnocení a koeficientu ohodnocení, který je odvozen od jednotlivých variant:

- u rychlé 14
- u standardní 10
- u pomalé 6

Stavební spořitelna České spořitelny

U stavební spořitelny České spořitelny se ukazatel nazývá bodové ohodnocení a jeho výpočet je stanoven ve VOP čl. 16 odst. 3. Každopádně je nutné znát velikost úrokového faktoru uvedeného ve sdělení a vzhledem k možnému zavedení nové varianty spoření stanovit také velikost jejího faktoru.

Nicméně ale k rozhodování o přidělení úvěru dochází jen v určitém časovém období, proto má také každá ze stavebních spořitelen tento termín stanoven rozdílně také ve svých VOP. Je nazýván rozhodným dnem, kdy se vyhodnocují jednotlivé smlouvy u každé stavební spořitelny individuálně a vyhodnocuje se podle něj i pořadí. Ve většině případů je rozhodujícím faktorem velikost této hodnoty, jelikož smlouvy s vyšším hodnotícím číslem mají přednost před nižším. Rozhodný den téměř u všech stavebních spořitelen spadá na poslední den v měsíci. Výjimkou je pouze stavební spořitelna Modrá pyramida, která hodnotí přidělení cílové částky pro jednotlivá čtvrtletí, vždy (30.9, 31.12, 31.3, 30.6). Přidělení úvěru je následně definováno ve všech VOP stavebních spořitelen až poslední den v třetím měsíci po rozhodném dni. Jediná Stavební spořitelna České spořitelny přesnou dobu pro přidělení neuvádí, ovšem stanovuje si podmínku, že časové rozmezí nesmí být delší než 12 měsíců od vyhlášení. Stavební spořitelna Wüstenrot zase může lhůtu pro získání úvěru prodloužit maximálně do 12 měsíců od původního přidělení.

Pokud nastane situace, že účastník smlouvy získal právo na poskytnutí přiděleného úvěru, jsou všechny stavební spořitelny povinny upozornit písemně na tuto skutečnost příslušné osoby. Ty poté musí přijetí akceptovat nejpozději:

- U Českomoravské stavební spořitelny do konce 1. měsíce předcházejícího měsíci, ve kterém má dojít k přidělení cílové částky, tedy úvěru.
- U Wüstenrot do 15. dne měsíce, kdy nastane přidělení, konkrétně při splnění podmínek k 31.1, zbývají tři měsíce do přidělení, musí klient zaslat akceptaci nejpozději do 15.4. Stejně podmínky platí i pro termín 30.4, kdy musí být akceptace zaslána do 15.7.
- U Modré pyramidy do 4 týdnů od oznámení
- U Raiffeisen a Stavební spořitelny České spořitelny je doba stanovena v oznámení.

Při nedodržení doby akceptace, či odmítnutí návrhu na přidělení, se mohou klienti u všech stavebních spořitelen opětovně obrátit s písemným požadavkem na nové přijetí.

Modrá pyramida má v rámci procesu přijímání úvěru vypracovanou ve VOP tzv. rezervaci cílové částky. Jedná se o proces, kdy stavební spořitelna rezervuje nárok na přidělení kompletně celé cílové částky ve smlouvě a vzhledem k tomu může vyžadovat i za tento prováděný úkon poplatek. Časové rozmezí rezervační doby Stavební spořitelny České spořitelny je uváděno ve sdělení, ale ve srovnání s Modrou pyramidou je vyplácen jen zůstatek na účtu, zbytek je poskytnut od této doby, až do časového limitu nastaveného v oznámení.³³

V praxi se běžně vyskytují případy, kdy je jedna z uváděných veličin dosažena rychleji. Zpravidla se jedná o hodnotící číslo nebo naspořené procento finančních prostředků. Budeme-li hovořit o případě, kdy eventuálně minimální doba potřebná ke spoření uplyne až po splnění dalších dvou dalších kritérií, dochází k neefektivně nastavenému spoření. Klient za těchto okolností ukládá peníze zbytečně dlouho, avšak naštěstí se reálně tyto případy často nevyskytují. Typicky nastává případ, kdy příliš zdlouhavá doba ukládání peněz přestane být pro klienta výhodnou. Jednak kvůli hodnotícímu číslu dosaženému dříve než naspoření potřebných peněz, nebo v opačném případě, kdy je částka dosažena, ale hodnotící číslo zatím nebylo splněno. V obou případech tak klient ztrácí možnost získat úvěr rychleji.³⁴

³³ Všeobecné obchodní podmínky všech stavebních spořitelen viz. zdroje

Vlastní zpracování

³⁴ KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.

Podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření

Přidělením úvěru se dostáváme k fázi, kdy ještě není definitivně jisté, že úvěr skutečně obdržíme. Vedle VOP vlastní každá ze stavebních spořitelen své individuální úvěrové podmínky, které kompletně popisují průběh jeho čerpání a má odlišné náležitosti. Konkrétně Českomoravská stavební spořitelna se na tuto smlouvu odkazuje v případě, že by došlo k rozporu s VOP.

Ještě před uzavřením úvěrové smlouvy stavební spořitelny vyžadují převážně zabezpečení návratnosti poskytnutých financí, prostředek zajištění úvěru a potvrzení, že byl skutečně použit k bytovým potřebám. Za samotné čerpání je označena až výplata peněžitých prostředků. Českomoravská stavební spořitelna ve svých podmínkách uvádí rovněž možnost, kdy je na základě písemné žádosti připojen ke smlouvě dodatek, jestliže klient hodlá změnit podmínky ve smlouvě a nárokuje si možnost nechat tento úkon zpoplatnit. Stavební spořitelna Raiffeisen se ve VOP zaměřuje nejrozsáhleji na zajištění závazku. Obecně všechny stavební spořitelny se o zajištění ve VOP upozorňují i na nutnost klienta se pojistit. Jediná spořitelna Wüstenrot uvádí sice zajištění, ale přímo o pojištění se ve VOP nezmiňuje.

Povinností klienta je ovšem předložit ve stanovené době doklady, jedině tak může dojít k reálnému poskytnutí úvěru. Doba je u jednotlivých spořitelen rozdílná:

- u Raiffeisen do 12 měsíců
- Českomoravská a Wüstenrot ve VOP dobu neuvádí
- u Stavební spořitelny České spořitelny do 6 měsíců s případným prodloužením
- u Modré pyramidy do 12 měsíců

Když stavební spořitelna obdrží zmiňované doklady, je pak povinna nejpozději do 2 měsíců poskytnout klientovi úvěr. Stejná doba pro jeho získání je stanovena také u všech ostatních stavebních spořitelen, pouze Raiffeisen upřesňuje dobu 60 dní.

Ve VOP všech stavebních spořitelen se rovněž limituje doba, kdy by mělo dojít k čerpání úvěru klientem po přidělení, jinak je možné nárok na přidělení úvěru stavební spořitelnou zamítnut. Lhůta je vymezena od přiřazení úvěru:

- U Modré pyramidy do 2 let.
- U Wüstenrot je čerpán maximálně do 3 let, jestliže část nevyužijeme, považuje se za vyčerpanou.
- U Českomoravské stavební spořitelny do 2 let a stejně jako u Wüstenrotu se nehledí na to, zda byl celý úvěr využit.
- U Stavební spořitelny České spořitelny a Raiffeisen není uvedena.

Splácení úvěru a úročení

Ke splácení úvěru dochází u každé stavební spořitelny rozdílně. Nejedná se jen o samotnou částku úvěru, ale také o úroky, které s ním souvisí a je nezbytné je do výpočtu zahrnout. Některé stavební spořitelny se pouze odkazují na oznámení, kde je uvedena přesná doba, jako např. Českomoravská stavební spořitelna má stanovenou podmínku zaplatit splátku podle tarifních variant nejpozději do 20. dne druhého kalendářního měsíce po prvním čerpání peněz. Wüstenrot vyvozuje částku z jednotlivých tarifních variant a je nutné ji zaplatit do 15. dne daného měsíce. Komerční banka datum splatnosti neuvádí, ale výpočet by měl vycházet ze zvoleného tarifu či varianty a rovněž úrokové sazby, stejně tak i celé období pro jeho splacení. Podle veškerých VOP kromě spořitelny Raiffeisen, je možné vložit i mimořádné vklady, které jsou v rámci čerpání úvěru povoleny

Budeme-li se zabývat výpočtem úroku, pak:

- U Modré pyramidy jejich hodnotu zjistíme ze zůstatku jistiny přiděleného úvěru a je bezpochyby nutné, aby byly uhrazeny poslední den každého měsíce. Pro výpočet se využívá 360 dní a 30 měsíců v daném roce.
- U Wüstenrot je přesná úroková sazba úvěru ve smlouvě a určuje se vzhledem k úrokové sazbě z vkladu a uznány jsou koncem aktuálního měsíce na základě výpočtu předchozího měsíce.
- Raiffeisen využívá k úročení roční úrokovou sazbu ve smlouvě a jsou vypočteny z dlužné částky. Ve srovnání s Modrou pyramidou se k výpočtu používá aktuální počet dní a měsíců v roce a součástí účtu se stávají koncem měsíce.
- U Stavební spořitelny České spořitelny dochází k úročení roční úrokovou sazbou. Během výpočtu úvěru se počítá za rok 360 dní a 30 za měsíc.

Shrnutí druhé části VOP

Všechny stavební spořitelny pro možnost přidělení úvěru vyžadují ve VOP po klientovi splnění tři kritérií. Výslovně je v zákoně o stavebním spoření uvedena doba nároku až po 24 měsících spoření, přesto ji ale některé ze spořitelen nedodržují. Například stavební spořitelna Wüstenrot může řádný úvěr přidělit již po 21 měsících. Raiffeisen má také uvedeno 21 měsíců, ale záleží, zda jsou splněna i další dvě kritéria, tedy naspořené prostředky a ohodnocení podle aktuálního vyhlášení, až poté následuje skutečné přidělení úvěru po 24 měsících. Při hodnocení druhého kritéria zaznamenáme, že pouze Modrá pyramida a Stavební spořitelna České spořitelny uvádějí 40 % naspořených prostředků z cílové částky, ale mohou ji měnit podle své potřeby. Raiffeisen se odkazuje na tarify v oznámení, další dvě stavební

spořitelny stanovují složitější výpočty. Dosáhnout výsledku třetího parametru bývá ovšem pro všechny početně nejnáročnější. Jejich specifický název je ve všech obchodních podmínkách rozdílný, navzdory tomu se ale jedná o stejný parametr. Jeho minimální výši uvádí ve svých VOP pouze Modrá pyramida a Českomoravská stavební spořitelna. U stavební spořitelny Raiffeisen se ve srovnání s ostatními spořitelnami řídí tento bod VOP výpočtem hodnocení po 21. měsících.

Hodnocení probíhá vždy poslední den v měsíci, jen u Modré pyramidy po daném čtvrtletí. Většinou všechny stavební spořitelny specifikují přesný den určený k přidělení až na výjimky, kdy není určena, nebo má stavební spořitelna v rámci časového rozmezí možnost neomezeně rozhodnout o přidělení. Klient se o něm dozvídá vždy písemně v časových lhůtách uváděných ve VOP. Jen Stavební spořitelna České spořitelny a Raiffeisen je striktně neurčují. V úvěrové činnosti hrají podstatnou roli také úvěrové podmínky vypracované každou stavební spořitelnou individuálně a během úvěrování se na ně stavební spořitelny taktéž odkazují. Ještě před výplatou peněz úvěru je ovšem pro všechny z nich nezbytné ubezpečení, že pomocí prostředků zajištění nebo pojištění klient jeho výši v budoucnu opravdu splatí. Každý účastník stavebního spoření má nárok na poskytnutí úvěru do dvou měsíců, u Raiffeisen je konkrétně uvedená doba 60 dní od předložení dokladů. Přesnou lhůtu pro jejich obdržení konkretizují rovněž všechny VOP s výjimkou Českomoravské stavební spořitelny a Wüstenrotu. Stavební spořitelna České spořitelny a Raiffeisen se zde o době, kdy má dojít k čerpání úvěru, nezmiňují a mohou ji proto stanovit libovolně. Nejdelší dobu až do tří měsíců od přiřazení má stavební spořitelna Wüstenrot. Splácení úroků z úvěru je ovšem u každé z nich odlišné. Výpočet vychází z počtu dní a měsíců v daném roce v rámci roční úrokové sazby nebo sazby uvedené ve smlouvě. Splátky úvěru se většinou odvozují podle tarifů, tarifních variant nebo je doba uvedena přímo ve VOP.

2.4.3 Celkové shrnutí

Teoreticky lze na základě analýzy Všeobecných obchodních podmínek vyvodit, že jejich podstata sice vychází ze zákona o stavebním spoření, ovšem ve většině případů je spíš jakýmsi záchytným bodem pro uplatnění práva. Většinou je realita taková, že stavební spořitelny využívají své obchodní podmínky, ve kterých najdeme značné odchylky od tohoto zákona v rámci celého kontraktačního procesu. Stavební spořitelny mají vypracované i další sazebníky, úvěrové podmínky a jiná oznámení, na které se ve všeobecných obchodních podmínkách odkazují a mohou případně díky nim některé údaje v obchodních podmínkách proto zcela vynechat. Pro stavební spořitelnu se tento postup může stát výhodným, neboť

pokud klient blíže zkoumá podmínky, není okamžitě seznámen s konkrétními údaji, jako u ostatních, nebo je mohou podle potřeby změnit a neomezují se na konkrétní hodnotu. Klienta tato skutečnost zprvu mírně zmate, jelikož je naveden prohlédnout si konkrétní údaje v oznámení. Údaje takto uvedené ale pro klienta nemusí být na první pohled přehledné, může se proto rozhodnout vůbec je nevyhledat. To ale nijak neoslabí podmínky těch spořitel, které údaje uvádějí, poněvadž mají nárok se od nich odchýlit taktéž většinou s odkazem na oznámení nebo uvedením jejich maximální či minimální hodnoty. Ve všeobecných podmínkách jednotlivých stavebních spořitel nalezneme převážně rozdíly zejména v časových intervalech pro akceptování podmínek či ukončení. Nespecifikují nikdy přesné hodnoty poplatků, pokut apod. Jsou rozděleny zhruba do čtyř částí.

V první charakterizují detailně jednotlivé kroky procesu uzavírání smlouvy a její důležité náležitosti. V druhé části se zmiňují o podmínkách o přijetí. Rozsáhle jsou v ní popsány, zejména výpočty druhého a třetího kritéria pro přidělení úvěru s tím, že se využívají tarify a varianty, eventuálně tarifní varianty z prvního oddílu. Jsou důležitou součástí nabídky stavebních spořitel a zároveň jejich vzájemně odlišujícím faktorem. K jejich obměnám dochází poměrně často, protože mohou být důležitým prvkem reklamy. Další část Všeobecných obchodních podmínek tvoří poskytování úvěrů a jejich úročení. Poslední je věnována doplňkovým informacím o doručování písemností, úhradám, závěrečným ustanovením apod.

Každá ze stavebních spořitel konkretizuje jinou část podmínek, kterou si chce zabezpečit v dodržování. Může se jednat o poplatky, způsob uzavírání, či ukončení smlouvy, podmínky pro přidělení úvěru, zajišťování úvěru, propracovanější tarifní varianty a jiné. Z časového hlediska má nejaktuálněji zpracované podmínky Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (dále jen ČMSS). K jejich schválení došlo 1. 6. 2012 a je i zřejmé, že jsou ve srovnání s ostatními stavebními spořitelny nejdetailněji propracované. Následuje Modrá pyramida stavební spořitelna a.s. (dále jen MPSS), která začala podmínky užívat rokem 2006. Ostatní z nich, Raiffeisen stavební spořitelna a. s. (dále jen RSTS), Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (dále jen SSČS) a Wüstenrot – stavební spořitelny a. s. (dále jen Wüstenrot) se řadí mezi nejstarší, neboť od roku 2004 nedošlo prozatím k jejich aktualizaci.³⁵

³⁵ Všeobecné obchodní podmínky všech stavebních spořitel viz. zdroje
Vlastní zpracování

2.5 Strategie uzavírání smluv u jednotlivých stavebních spořitelen

Pokud bychom se chtěli čistě zaměřit jen na zhodnocování peněz, je komplikované stanovit, která stavební spořitelna má ve skutečnosti nejvýhodnější podmínky. Přestože na internetových stránkách nalezneme spoustu podrobných informací i možností k nasimulování spoření či úvěru, je bezpochyby nutné znát i další souvislosti. Jelikož každá má svou vlastní metodu, prostřednictvím které umožňuje výpočet již se zahrnutým poplatkem za vedení účtu a odečtenou daní, což je pro klienta přívětivější, ovšem z pohledu výsledné hodnoty není natolik atraktivní jako u dalších stavebních spořitelen, které tyto hodnoty ve výpočtu nestanovují. Zmiňují se o nich malým písmem pod možnou simulací, což může klient na první pohled přehlédnout.

Důležitou roli hrají také připisované úroky, neboli zhodnocení, jehož součástí je ve většině případů i velikost úroků ze státní podpory a mohou působit na klienta z počátku nepřesným dojmem. Rovněž i poplatky za vedení účtu, které se u stavebních spořitelen odlišují a ve Všeobecných obchodních podmínkách nejsou uváděny, mohou stavební spořitelny nastavit ve svůj prospěch, protože většinou je na nich, jakou stanoví konkrétní hodnotu. To samé můžeme říct o poplatcích za uzavření smlouvy. Stavební spořitelna Raiffeisen zase neumožňuje klientovi vyzkoušet simulaci na internetu, ale přímo odkazuje na uzavření smlouvy, kde je potom možné zjistit podrobnější detaily spoření. Pokud chceme čistě spořit, měli bychom zaměřit pozornost na velikost úroku z vkladů a poplatky. V případě zájmu o úvěr se zajímat o úrokovou sazbu z úvěru, RPSN a také o jednotlivé poplatky. Většina stavebních spořitelen se soustředí na nabídku zvýhodněných produktů pro nezletilé formou finančního příspěvku, nebo nepožadují poplatky a další bonusy. Zejména v poslední době, kdy se situace nejeví příznivě, dochází u stavebních spořitelen k většímu úsilí udržet si klienty pomocí různých zvýhodnění nebo na základě zpřísnění podmínek.³⁶

³⁶ Vlastní zpracování

Internetový zdroj Stavební spořitelny České spořitelny, Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/>

2.5.1 Nabídka jednotlivých stavebních spořitelen uváděná na internetových stránkách

	ČMSS	RSTS	Wüstenrot	MPSS	SSČS
Průměrný roční výnos	5,8 %	5 %	-	-	5,4 %
Garantovaný úrok z vkladu	3,15 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Úrok z úvěru od (%)	2,95	3,5 %	3,7- 4,7 %	3-5 %	4,75 %
Úhrada za uzavření smlouvy (z cílové částky)	1%	1% max. 15 000	1 % max. 30 000 Kč	1 %. 10 000 Kč	1%. 7 500 Kč
Poplatek za vedení účtu (ročně)	330 Kč	320, 360 Kč	300 Kč	300 Kč	310 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy při předčasném ukončení smlouvy	0,5 %	0,5 %	0,9 %	1 %	0,5 %

Zdroj: Internetové stránky stavebních spořitelen

V rámci zhodnocení následující tabulky vidíme, že stavební spořitelna Wüstenrot a Modrá pyramida neuvádějí ve své internetové nabídce maximální možné zhodnocení peněz. U ostatních stavebních spořitelen se ale nejedná o přesné hodnoty, jelikož mohou zahrnovat státní podporu a nemusí uvádět další poplatky či zdanění. Garantovaný úrok z vkladu se pohybuje většinou okolo 2 %. Českomoravská stavební spořitelna nabízí úrok vyšší, ale ten se vztahuje pouze na určitý tarif a vzhledem k výhodné sazbě prodlouží dobu spoření. Úhrada za uzavření smlouvy je vždy uváděna jako 1 % z cílové částky, ovšem liší se v limitech. Nejvyšší poplatek za roční vedení účtu má stanovený Českomoravská stavební spořitelna nebo stavební spořitelna Raiffeisen, ale jen u některých tarifů. U Modré pyramidy dochází k nevyššímu naučtování částky za předčasné ukončení smluvního vztahu.

2.6 Srovnání s alternativními zdroji na trhu

2.6.1 Srovnání s hypotékami

Vedle stavebního spoření nalezneme v rámci nabídky alternativních úvěrových zdrojů na trhu spoustu dalších možností jak zhodnocovat peníze. Přesto jsou ale hypotéky jedinou možností vyhraněnou především na bytové potřeby. Hypoteční úvěry nejsou přímo limitovány účelem využití, avšak převážná většina z nich je využívána právě na oblast bydlení. Při jejich vzájemném srovnání ovšem dojdeme k závěru, že jsou v mnoha směrech zdanlivě rozdílné. Vcelku rozsáhlému uplatnění vděčí zejména díky nízkým úrokovým sazbám, navzdory tomu je právě samotný způsob získávání úvěrových zdrojů u obou z nich značně odlišný.

Úvěry u hypotéky jsou oproti stavebnímu spoření určovány finančním trhem. Prostředky, které jsou klientovi půjčovány tímto způsobem, nejsou získávány prostřednictvím peněžních fondů, jako je tomu u stavebních spořitelén. Nemáme proto záruku jejich stability a nemůžeme u nich zaručit, jak vysoký výnos přinesou. Navíc, pokud se budeme blíže zabývat hypotékami, počítáme jistě s daleko větším obnosem peněz, který může klient získat v kratším časovém rozmezí, než je tomu u stavebního spoření. Jedná se o případy, kdy si chceme koupit byt a potřebujeme získat peníze okamžitě, ne až po uplynutí vázací či jiné stanovené doby nebo se nám překlenovací úvěr u stavebního spoření nevyplatí. Vzhledem k tomu, že stále hovoříme o vysokých sumách, je při volbě hypotéky vždy nutné zajistit půjčované peníze zástavním právem k nemovitosti, což u stavebního spoření připadá v úvahu jen ve vymezených případech, a to jen pokud je částka vyšší nebo využijeme i jiný způsob ručení. U stavebního spoření jsme se v předchozí kapitole zmiňovali také o způsobu, jakým se určuje doba splácení, která je závislá především na volbě tarifu či varianty a u každé stavební spořitelny je individuální. Na druhé straně splácení hypotéky se odvíjí od doby jejího trvání. Všeobecně je doporučena delší doba splácení, aby se investice vyplatila. Každopádně úrokové sazby jsou závislé na způsobu, jakým je úvěr zajištěn, čím vyšší je zajištění, tím se i velikost samotné hypotéky prodraží.³⁷

2.6.2 Zhodnocení výnosnosti na základě investičního trojúhelníku

Stavební spoření

Velkou nevýhodou stavebního spoření je především nízká likvidita vložených prostředků. Je vysoce výnosnou alternativou, bereme-li v úvahu státní podporu včetně připsaných úroků. Navíc riziko vložených prostředků je téměř nulové oproti dalším alternativním zdrojům využívaným na trhu.

Riziko zde představuje pouze klientova neschopnost splácení, což může v konečném bodě vést až k vypovězení smlouvy učiněné jeho vlastním rozhodnutím. Nedodrží tak vázací dobu, přichází o nárok k získání státní podpory, připsaných úroků a je nucen zaplatit stavební spořitelně sankční poplatek.

³⁷ JANDA,Josef. Spořit nebo investovat. 1.vyd. Praha: Grada, 2011. 167 s. ISBN:978-80-2473-670-9.
SMRČKA,Luboš. Osobní a rodinné finance (Svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek). 1.vyd. Praha Professional publishing, 2007. 252 s. ISBN:978-80-86946-41-2.
LUX,Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon), 2011. 229 s. ISBN:978-80-7419-068-1.

Stavební spoření lze proto zařadit ke konzervativním, bezpečným, ale i přesto výnosným způsobům investování, ovšem musíme počítat i s faktem, že se k penězům dostáváme později a to až po uplynutí vázací doby tedy šesti let.

Terminované vklady

Jinou možností, která přichází v úvahu v souvislosti se zhodnocením vložených prostředků, je terminovaný vklad. Zúročení peněz je zde ovšem umožněno za jiných podmínek než je tomu u stavebního spoření. Klient vkládá jednorázově větší částku peněz, kterou ponechává v bance po minimálně určenou dobu. Z čehož vyplývá i skutečnost, že se tak jako u stavebního spoření k penězům dostává až po delší době a nemá možnost s prostředky nakládat v okamžiku potřeby.

Likvidita je tedy velmi nízká a z pohledu klienta je nepochybně považována za negativum. Vedle toho je nutné zmínit, že ačkoliv je vklad na účtu zúročen, je tedy po uplynutí stanovené doby výnosový, od státu nedostává státní podporu ani jiné zvýhodnění. Mimo jiné má na něj značný vliv i dopad inflace projevující se v ekonomice. Vesměs je ukazatel inflace často vyšší než úroky na terminovaném účtu, proto je i výsledek reálného zhodnocení takto vložených prostředků převážně negativní.

Rizikovitost investování zde spočívá hlavně v proměnlivosti úrokových sazeb. Sazby jsou určovány trhem a pokud jsou vysoké, mohou zhodnotit peníze na terminovaných účtech více než u stavebního spoření, kde jsou stabilní a klient má jistotu, že k jejich změně dojde jen za předpokladu klientova souhlasu se změnou podmínek ve smlouvě. Riziko této investice se ovšem nedá srovnávat s mírou rizika, například u podílových fondů nebo dluhopisů. V současnosti není alternativa terminovaného účtu až natolik výhodná a není ani příliš doporučována ze strany bankovních institucí.

Podílové fondy

Pokud se nebojíme většího rizika a chceme zhodnocené peníze obdržet v kratším časovém intervalu, je dobrou volbou vložit peníze do fondů. Existuje možnost vybírat z různých druhů fondů, které se liší podmínkami, za kterých dochází k jejich zhodnocení. Může se jednat o peněžní, dluhopisové fondy, smíšené, akciové a další. Výnosnost i likvidita je ovlivněna typem, který si zvolíme. Nevýhodou ovšem je, že nejsou ze zákona pojištěny jako například stavební spoření.

Každopádně rizikovitost těchto subjektů je ve velké míře závislá na variabilitě úrokových sazeb, projevující se výrazně v čase. Výnosnost je ovlivněna zejména vývojem na

trhu a úrokové sazby, stejně jako u terminovaných vkladů, nejsou klientovi stoprocentně zaručeny. Riziko je tedy ve srovnání se stavebním spořením mnohem vyšší, ale na druhé straně je vyšší i likvidita vložených prostředků, což vyvažuje tuto nevýhodu.

Pokud dochází k pozitivnímu vývoji úrokových sazeb na trhu, tak můžeme očekávat i lepší zhodnocení peněz, které je výhodnější než u terminovaného účtu. Podle bankovních institucí je u této alternativy investování při vhodně nastavené době pravidelných vkladů garantováno jisté zhodnocení.

Spořicí účet

Spořicí účet je oblíbenou variantou používanou při investování. Jedním z hlavních důvodů je možnost uplatnění vyšších připsaných úroků než u běžného účtu a navíc velmi vysoká likvidita. Klient může peníze použít kdykoliv za předpokladu, že se na jeho účtu nachází alespoň stanovená částka a to bez ohledu na další skutečnosti. Je to vlastně podmínka pro to, aby mohl uplatnit vyšší úrok. Klient nemusí platit poplatky za vedení účtu, ovšem připsované úroky nebývají velké a hranice maximálních částek je také limitovaná ne příliš vysokou hodnotou. Vzhledem k vysoké likviditě a nízkému riziku, které lze považovat za pozitiva této alternativy investování, je ale výnosnost velmi malá.

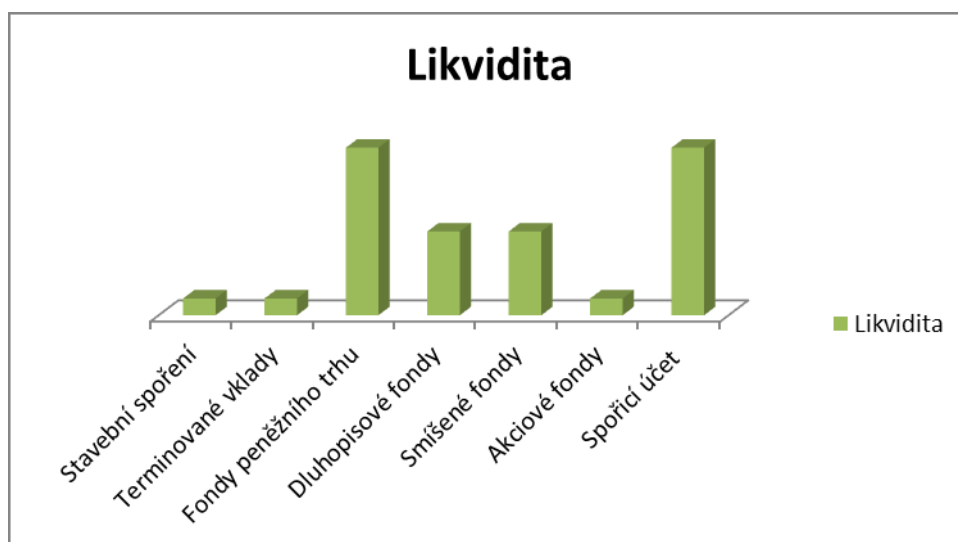
Je pochopitelné, že každý z nás chce vytěžit co nejvíce s nejmenším rizikem a ještě za předpokladu, že peníze bude schopen vybrat kdykoliv. Pro posouzení jednotlivých druhů investic se využívá v praxi investiční trojúhelník. Faktory, které je potřebné skloubit, abychom pro nás vybrali nejvhodnější investici je likvidita, rizikovost a výnosnost. Ze začátku je nezbytné určit, co konkrétně od dané investice očekáváme. Odpovědět si na otázky, v jakém časovém intervalu hodláme spořit, za jak dlouho můžeme vložené peníze vybrat, jak vysoké riziko jsme schopni podstoupit, jak vysoký výnos očekáváme. To vše má podstatný význam. V následujících případech jsem se snažila nastínit zhodnocení jednotlivých alternativ investování vzájemně mezi sebou.³⁸

³⁸ Vlastní zpracování

SMRČKA, Luboš. Osobní a rodinné finance (Svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek). 1.vyd. Praha Professional publishing, 2007. 252 s. ISBN:978-80-86946-41-2.

Propagační letáky Stavební spořitelny české spořitelny

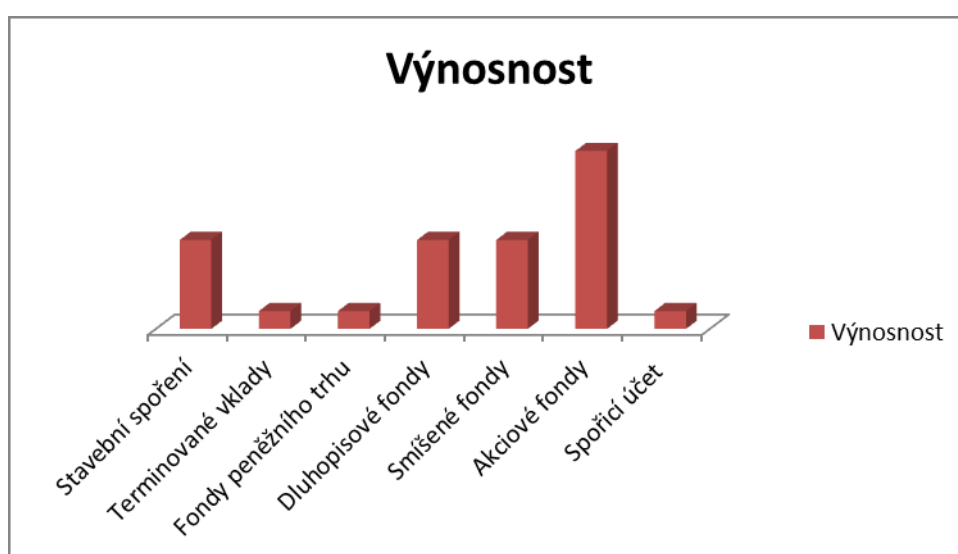
KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví. 1.vyd. Brno: BizBooks, 2012. 165 s. ISBN:978-80-265-0001-8.



Zdroj: Vlastní zpracování



Zdroj: Vlastní zpracování



Zdroj: Vlastní zpracování

V rámci zhodnocení následující tabulky vidíme, že stavební spořitelna Wüstenrot a Modrá pyramida neuvádějí ve své internetové nabídce maximální možné zhodnocení peněz. U ostatních stavebních spořitelen se, ale nejedná o přesné hodnoty, jelikož mohou zahrnovat státní podporu a nemusí uvádět další poplatky či zdanění. Garantovaný úrok z vkladu se pohybuje většinou okolo 2 %. Českomoravská stavební spořitelna nabízí vyšší, ale ten se vztahuje pouze na určitý tarif a vzhledem k výhodné sazbě prodlouží dobu spoření. Úhrada za uzavření smlouvy je vždy uváděna jako 1 % z cílové částky, ovšem liší se v limitech. Nejvyšší poplatek za roční vedení účtu má stanovený Českomoravská stavební spořitelna nebo stavební spořitelna Raiffeisen, ale jen u některých tarifů. U Modré pyramidy dochází k nevyššímu naučtování částky za předčasné ukončení smluvního vztahu.

Na základě vyhodnocení jednotlivých částí investičního trojúhelníku můžeme podle následujících grafů vyvodit, že pokud máme v zájmu investovat do produktů méně rizikových, měli bychom zvolit alternativu stavebního spoření, spořicího účtu nebo fondů peněžního trhu. Zde se potom musíme rozhodnout, jestli v našem zájmu převažuje co největšího zhodnocení peněz nebo schopnost získat peníze v okamžiku potřeby. Stavební spoření je dobrou volbou, jelikož rizikovost je velmi nízká, ale zase peníze dostáváme až za 6 let, což je ve srovnání s dalšími alternativami poměrně dlouhá doba. Budeme-li brát v úvahu výnosnost, tak podle tabulky je jednoznačné, že nejvyšší je u akciových fondů, ovšem toto je vykoupeno velmi nízkou likviditou a také vysokou rizikovostí. Tato alternativa je jedna z nejextrémnějších a vhodná pro klienty, kteří se nebojí riskovat, očekávají vysoký výnos a nemají problém s vložením peněz, které delší dobu neuvidí. Každopádně ale nejméně vhodnou volbou je podle tabulky terminovaný vklad. Jedná se o riskantní alternativu s velmi nízkou likviditou a výnos není v současné době vysoký. Po celkovém zhodnocení je tedy zřejmé, že nejvýhodnější je investovat do smíšených a dluhopisových fondů nebo do stavebního spoření.³⁹

³⁹ Vlastní zpracování

3. Vývojové tendence zaměřené na podporu bydlení

3.1 Změny očekávané od roku 2014

Účelovost stavebního spoření

Realita je ovšem taková, že ne všechny naspořené prostředky stavebního spoření, které jsou navýšené o státní podporu, slouží skutečně k prvotně zamyšlenému cíli. Původním záměrem státu bylo sice podpořit oblast stavebnictvím pomocí státní podpory, díky níž na jedné straně došlo k nárůstu zájmu o tento produkt a ochotě spořit, avšak faktem zůstává také nejistota v tom, zda byly prostředky ze stavebního spoření opravdu využity k tomuto účelu. Pochybnosti by měl do budoucna odstranit nově zavedený zákon platný od roku 2014. Veškeré prostředky ze stavebního spoření by měly být podle něj využity pouze na bytové potřeby uvedeny v § 6. Prozatím se podmínka účelovosti váže jen k poskytovanému úvěru, jinak nejsou klienti omezeni a mohou použít naspořené peníze na cokoliv.

V zájmu vlády je prosadit od ledna 2014 novelu zákona, která by měla zajistit kontrolu nad prostředky ve stavebním spoření, aby se zajistilo, že budou skutečně využité na bytové potřeby u všech uzavřených smluv bez výjimky. Na státní podporu za rok 2014, která bude připsána až v roce 2015, bude mít klient nárok až za předpokladu, že prokáže účelovost týkající se zmiňovaných bytových potřeb. Toto kritérium se ovšem nevztahuje na smlouvy nacházející se ve fázi spoření, u kterých vznikne nárok na připsání státní podpory v roce, kdy začne platit novela, tedy 2014. Podle rozhodnutí ministerstva financí by mělo dojít také u smluv uzavřených do roku 2003 k výpovědi a to maximálně do poloviny roku 2014. Na podzim téhož roku budou moci klienti uplatnit poslední státní podporu za podmínky dodatečného prokázání účelovosti.

Nicméně tento záměr má své pro a proti. Ačkoliv se na první pohled může zdát, že je plán vlády dobře promyšlený, jelikož bude možné sledovat, zda jsou finanční prostředky poskytované ze státního rozpočtu skutečně efektivně využity na bydlení. Na druhé straně se pro klienty, kteří čistě ukládají peníze za účelem jejich zhodnocení, se stane stavební spoření o mnohem méně atraktivní než v minulosti. Tito přátelští klienti nebudou mít zájem ukládat dále peníze, které mohli ještě před platností novely dobře zhodnotit a následně použít na cokoliv. Pokles jejich zájmu vyvolá stav, kdy budou stavební spořitelny disponovat menším množstvím peněz, což se později projeví i v limitované možnosti poskytovat úvěry.

Na základě zvážení důsledků, které novela zapříčiní, je důležité se zamyslet především nad tím, zda má vůbec smysl, neboť pokles úvěrů nebude zlepšovat situaci ve stavebnictví a vláda díky tomu neobdrží zpětně daně, které chtěla původně získat prostřednictvím stavebního spoření. Úvěry představují nejdůležitější část činnosti stavebních spořitelů, ovšem jsou velmi závislé na přátelských klientech, především na jejich ochotě spořit. Dokonce i svaz stavebních spořitelů považuje tento krok vlády za ne příliš zdařilý. Jednak z pohledu poklesu popularity spoření jako investičního produktu, tak i návratnosti prostředků do státního rozpočtu, který v konečném výsledku bude ještě horší než v současnosti.

Rozšíření účelovosti stavebního spoření

Další krok, který bude v budoucnu možné uskutečnit, se týká konkrétně III. penzijního pilíře. V současnosti již funguje systém důchodového připojištění a do budoucna se bude jeho význam, bereme-li v úvahu, že počet osob žádajících o důchod se bude vlivem stárnutí obyvatelstva a vzhledem k výrazně nedostačujícím prostředkům ve státním rozpočtu, rozšiřovat. Jednou z možností, která bude klientům nabídnuta, je přesun všech naspořených peněz ze stavebního spoření včetně státní podpory do důchodového připojištění.

Stejně tak se hovoří i o připravované možnosti využít státní podporu na připravované školné dle zákona o vysokých školách. Zatím ovšem není nic potvrzené. Tato záležitost se bude projednávat až v souvislosti se zákonem o vysokých školách, který má platit v budoucnu.

Možnost použití prostředků i na jiné účely lze hodnotit pozitivně. Jedná se o školné či důchody, což jsou významné oblasti a investice do nich jsou prospěšné jak pro jednotlivce, tak i pro stát. Navíc můžeme očekávat, že alespoň z části zmírní následky, které by přinesla účelovost týkající se pouze bytových potřeb. Klient tak bude mít možnost většího výběru z alternativ, u kterých si může být jist, že pro něj v budoucnu nebudou zbytečné. Česká republika je jednou z mála zemí, kde prozatím kromě bytových potřeb, nebereme-li v úvahu neomezenou možnost využití po dodržení vázací doby, jiné nařízení neexistuje. Při srovnání se sousedními státy, kde se běžně využívají a jsou z hlediska klientů oblíbené, bychom se neměli obávat budoucnosti zavedením této novely.

Noví poskytovatelé stavebního spoření

Velkou změnou očekávanou do budoucna, která by mohla ohrozit pozici současných stavebních spořitelů, je také chystané zavedení univerzálních bank. Vznikly by tak nové subjekty, nabízející stavební spoření na trhu vedle dosavadních stavebních spořitelů. Z

pohledu ministerstva financí je tato změna přínosná, neboť díky jejímu zavedení dojde k větší stabilizaci trhu. Stabilitu zajistí především zvýšení konkurence na straně nabídky, tedy subjektů nabízejících stavební spoření, jelikož se zvětší diverzifikace rizik a umožní tak naspořeným prostředkům klientů zajistit větší bezpečnost.

Ačkoliv posílení konkurence je každopádně ve prospěch klientů, u stavebních spořitelen vyvolává tento fakt značné obavy. Očekává se, že nově zavedené subjekty budou mít mnohem lepší pozici, než stavební spořitelny. Jednak budou novinkou na trhu, proto se dá očekávat, že i jejich podmínky budou daleko příznivější, než mají stavební spořitelny a mohou také razantně ovlivnit jejich současnou pozici. Doposud se jim dařilo dobře, jelikož nabízely stavební spoření jako jediné, proto jsou jejich obavy i víceméně opodstatněné.

Stavební spořitelny počítají zejména s tím, že jejich činnost je ve srovnání se specializovanými bankami, které budou v budoucnu působit, velmi limitované. Samy o sobě nemají možnost si vybírat, jak s případným přebytkem peněz na účtech klientů naloží. Banky mají mnohem širší okruh možností. Jednak z nabídky, jak využít nepoužité peněžní prostředky a to ke svému prospěchu, tak i v rámci schopnosti poskytovat úvěry za výhodnějších podmínek. Stavební spoření má působit jako stabilní, bezpečný a pojištěný produkt vyhraněný konkrétně na bytové potřeby. Nelze proto navzájem posuzovat tyto dvě instituce, protože každá z nich funguje na zcela jiném principu.

Očekávaná změna by měla platit od ledna 2015. Starší stavební spořitelny mají navíc možnost ke své licenci zavést i tuto možnost začátkem roku 2014. Podmínky běžného spoření nebudou touto změnou nijak zasaženy, ani vklady jakýmkoliv způsobem ohroženy, neboť kontrola je prováděná Českou národní bankou a pojištění zajišťuje Fond pojištění vkladů.⁴⁰

3.2 Budoucnost stavebního spoření

V současné době můžeme jen spekulovat, jakým směrem se bude stavební spoření ubírat do budoucna. Poněkud znepokojující je fakt, že úsporná opatření státního rozpočtu, která byla zavedena v nedávné době, viditelně ovlivňují jeho vývoj směřující do budoucna. Je bez pochyby zřejmé, že stát se snaží finance určené na stavební spoření stále více omezovat. Převládá u něj rok od roku převážně upadající tendence projevující se hlavně u počtu nově

⁴⁰ AČSS.acss.cz, Vyroční zpráva 2012, Stavební spoření v roce 2012 Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2012/>

Ministerstvo financí ČR. mfcz.cz, Informace Ministerstva financí k vládnímu návrhu novely zákona o stavebním spoření za rok 2012 [online]. 18.04.2012 [cit. 30.4.2012] Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/stavebni_sporeni_69872.html

uzavřených smluv. Stejně tak se i zájem obyvatelstva o tento produkt nezvyšuje, ačkoliv si v minulosti vedl úspěšně a v České republice byl ve srovnání s ostatními obdobnými produkty velmi oblíbený.

Velkým zvratem, který ještě více zhoršil současnou situaci, bylo zejména snížení státní podpory a její zdanění dotýkající se všech smluv. Ministerstvo financí hájí své rozhodnutí především argumentem, že i přes pokles státního příspěvku je jeho výše stále nejvyšší ve srovnání s ostatními zeměmi. Je nutné ale i zhodnotit a srovnat ekonomickou situaci, platy a stav bydlení v jednotlivých zemích. Například životní úroveň v Německu či Rakousku nebo jejich platové ohodnocení je daleko vyšší než v České republice. Proto můžeme polemizovat, zda je stát skutečně štědrý a jeho navrhované řešení bere v úvahu i další hlediska. Do budoucna navíc slibuje, že jeho záměrem není jej více snižovat, ovšem toto tvrzení nelze žádným způsobem do budoucna zajistit. Je třeba si uvědomit to, že na jednu stranu je starostí států stabilizovat státní rozpočet, ovšem na straně druhé mají tato opatření dopad na původní cíl státu, a to zlepšování bytové politiky. Pokud začnou platit podmínky, které navrhuje ministerstvo financí, dojde k radikálním změnám v historii stavebního spoření. Lze těžko odhadovat, zda se zavedením těchto podmínek, platných od roku 2014, bude situace nadále zhoršovat.

V každém případě je stavební spoření stále pro stát výhodné. I podle tabulky v příloze vidíme, že objem poskytnutých úvěrů je rostoucí. Jelikož jsou úvěry v současnosti určeny pouze na bytové potřeby, je i malá část příspěvku ze státního rozpočtu stále pro stát užitečná. Víceméně by měl ale zohlednit také skutečnost, že redukování státní podpory ovlivňuje i ostatní klienty, kteří spoří a pouze zhodnocují peníze. Z grafu můžeme zaznamenat jasný úbytek těchto klientů fází spoření, což není dobré pro samotné stavební spořitelny, které jsou poměrně závislé na jejich penězích. Pokud budeme brát v úvahu i celkovou situaci v oblasti bydlení, která se nejeví příliš pozitivně a z úvěrové činnosti je zřejmé, že jsou pro stát výhodné, měl by se stát snažit k jeho prospěchu stavební spoření vylepšovat⁴¹

⁴¹ Vlastní zpracování

Závěr

V České republice se stavební spoření objevilo až s počátkem platnosti zákona o stavebním spoření a státní podpoře rokem 1993. Během této doby fungování se jeho užívání rozšířilo mezi lidmi a stihlo si vybudovat pevnou pozici na trhu. Ve srovnání s dalšími státy funguje za poměrně výhodných podmínek s vyšší hodnotou státní podpory. Obdobně vytvořený systém má až na pár odlišností spoření na Slovensku. V Polsku se díky nedostatečným financím státního rozpočtu prozatím neobjevilo, nicméně v Rakousku a Německu je hojně využíváno. Zde jsou ale patrné značné odlišnosti v pravidlech jeho uplatnění a zejména bohatá historie stavebního spoření v Německu vděčí lépe vybudovanému systému, který je v jisté míře inspirativním pro Českou republiku. Jeho vývoj v České republice zřejmě ovlivnily novely zákona a jejich důsledek se projevuje až do současnosti neochotou spořit v takové míře jako v minulosti.

Prvotní myšlenka státu podporovat oblast bydlení prostřednictvím štedré státní podpory se během jeho doby existence pomalu, ale jistě, vytrácí. V každé novele zákona se objevuje vždy snižování státní podpory a v posledním rozhodnutí dokonce i nově zdaňování. Ačkoliv pro stát jsou úsporná opatření příznivá vzhledem k nižším rozpočtovým výdajům, z pohledu lidí a také v rámci bytové politiky již k pozitivnímu hodnocení nedochází.

V minulosti jej lidé vnímali i jako prostředek umožňující zhodnocení peněz vzhledem k vysoké státní podpoře, bezpečnosti a jistotě výnosu. Peníze nemusely být použity k hlavnímu záměru státu, tedy na bydlení, ale stavebním spořitelnám bylo díky nim umožněno disponovat s těmito prostředky a financovat úvěry dalších klientů, které na bydlení podle zákona vyhraněné jsou. K prvnímu snížení státní podpory došlo roku 2004, který také odstartoval klesající tendenci v jeho popularitě. V nedávné době se navíc vyskytl soudní spor týkající se retrospektivity v zákoně, který kladnému hodnocení nepřidal. Stavební spořitelny dobře vnímají pokles zájmu spořit a reagují na něj různými způsoby tak, aby přesvědčily klienty k uzavírání nových smluv, nebo si ty dosavadní udržely, neboť finance těchto přátelských klientů jsou pro ně nenahraditelné.

Zprvu se můžeme domnívat, že veškerá pravidla by měla vycházet ze zákona o stavebním spoření, ovšem skutečnost je jiná. Ve své podstatě je zákon pouze určitým pravidlem, které musejí stavební spořitelny respektovat, ovšem častěji nalezneme odchylky od tohoto zákona. Na trhu stavebního spoření v České republice působí pět subjektů. Jedná se o stavební spořitelny Wüstenrot, Raiffeisen, Českomoravskou stavební spořitelnu, Modrou pyramidu a Stavební spořitelnu České spořitelny. Vzájemně u nich dochází ke konkurenčním tlakům, kdy chce každá ze stavebních spořitelzen získat na svou stranu co nejvíce klientů.

Jejich strategie jsou různé, většinou v podobě zpřísněných kritérií v oznámeních. Nabízejí klientům výhodné akční nabídky za uzavření smlouvy, odkazují se na platné úvěrové podmínky, mohou nabízet úvěr s atraktivním vyšším zhodnocením, to ovšem za předpokladu, že klient zprvu nevnímá povinnost zaplatit další poplatky za vedení účtu, uhrazení vstupního poplatku, zdanění apod. Jednotlivě má každá z nich své vlastní formulářové smlouvy a především všeobecné obchodní podmínky, kde nalezneme jejich individuální přístupy používané v celém kontraktačním procesu a také zaměření na možnost úvěrování. Početné rozdíly zde existují, ale znatelné jsou pouze v odlišných lhůtách, limitech, částkách a dalších drobných detailech. Vesměs ale docházíme k závěru, že se jedná o podmínky u všech téměř obdobné. Všeobecné podmínky slouží stavebním spořitelnám především k možnosti vytvořit svou nabídku, se kterou klient v době uzavření smlouvy souhlasí a stavební spořitelna se může v případě nejasností odkázat na jejich obsah ke svému prospěchu.

Budoucnost stavebního spoření v České republice je ovšem stále velmi nejasná. V roce 2014 dojde k dalším radikálním změnám v zákoně, a proto můžeme očekávat poměrně dost rozličných reakcí. V zájmu státu je zlepšovat bydlení, kde se v současnosti projevuje také negativní vývoj, ovšem prostřednictvím neustálého snižování státní podpory toho nebude schopen za žádnou cenu docílit. Měl by zvážit to, že svým konáním může situaci ještě více zhoršit, nežli zlepšovat. Na jedné straně uspoří peníze ve státním rozpočtu, ale na straně druhé nezlepší situaci v oblasti bydlení, jelikož lidé nebudou mít zájem spořit vzhledem k vidině menšího zhodnocení peněz a stavební spořitelny následně nebudou disponovat dostatečným množstvím peněz k poskytování potřebného množství úvěrů. Příspěvek státní podpory se proto mine účinkem.

Podle mého názoru je zavedení účelovosti rozumným krokem, poněvadž stát získá přehled o tom, kolik peněz je skutečně použito na bydlení. Navýšila bych ovšem zpětně hodnotu státní podpory alespoň na úroveň roku 2003, tedy 15%, max. 2 000 Kč ročně a zrušila veškeré zdaňování. Taktéž bych zbytečně nezaváděla nové subjekty na trh, které s největší pravděpodobností negativně ovlivní pozici současných stavebních spořitel. Těmito kroky by sice došlo k menším úsporám státního rozpočtu, ale stavební spoření by se stalo atraktivnějším pro současné i potenciální klienty, vylepšil by se stav stavebních spořitel, jelikož by mohly bez problému poskytnout více úvěrů a následně by došlo k pozitivnímu vlivu na celou bytovou politiku. Veškeré původní cíle ji zlepšovat by se tak stávaly reálnějšími a nebyly by zbytečně vynakládány výdaje, které nemají smysl, jestliže se oblast bydlení nezlepšuje.

Seznam použité literatury a pramenů

Knižní publikace:

- 1, BAKEŠ, Milan et al. Finanční právo. Praha: C. H. Beck, 2012. 502 s. ISBN 978-80-7400-440-7.
- 2, JANDA, Josef. Spořit nebo investovat. 1.vyd. Praha: Grada, 2011. 167 s. ISBN:978-80-2473-670-9.
- 3, KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví. 1.vyd. Brno: BizBooks, 2012. 165 s. ISBN:978-80-265-0001-8.
- 4, KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN:978-80-86929-63-7.
- 5, LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1.vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.
- 6, LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon), 2011. 229 s. ISBN:978-80-7419-068-1.
- 7, MARKOVÁ, Hana a Radim BOHÁČ. Rozpočtové právo. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-551-3
- 8, PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Brno: Era, 2003. ISBN 80-8651-729-2.
- 9, SMRČKA, Luboš. Osobní a rodinné finance (Svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek). 1.vyd. Praha Professional publishing, 2007. 252 s. ISBN:978-80-86946-41-2.
- 10, SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení 5.vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN: 978-80-2472-388-4.
- 11, VICHNAROVA, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1.vyd. Brno: Vydavatelství ERA, 2007. 90 s. ISBN:978-80-7366-079-6.

Právní předpisy:

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, v platném znění

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění

Elektronické publikace

- 1, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. mmr.cz, Koncepce bydlení ČR do roku 2020 [online]. 28.6.2011. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>
- 2, Rozhodnutí ústavního soudu. Concourt.cz, [online]. 27. dubna 2011. Dostupné z:

[http://www.usoud.cz/aktualne/?tx_ttnews\[tt_news\]=634&cHash=700792e54ff4dae5ec9c2fec7b9082ca](http://www.usoud.cz/aktualne/?tx_ttnews[tt_news]=634&cHash=700792e54ff4dae5ec9c2fec7b9082ca)

- 3, Ministerstvo financí ČR. mfcz.cz, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice [online].31.12.2012 [cit. 21.2.2013].
Dostupné z:
http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.html
- 4, Ministerstvo financí ČR. mfcz.cz Informace Ministerstva financí k vládnímu návrhu novely zákona o stavebním spoření za rok 2012 dostupné z: [online].18. 04.2012 [cit. 30.4.2012].
http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/stavebni_sporeni_69872.html
- 5, Investujeme.cz,Stavební spoření v Německu [online].19.7 2007. Dostupné z:
<http://www.investujeme.cz/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>
- 6, Stavební spoření: uspoříme díky němu více? II., peníze.cz. [online].23.2 2007. Dostupné z:
<http://www.penize.cz/bydleni/18662-stavebni-sporeni-usporime-diky-nemu-vice-ii>
- 7, AČSS.acss.cz,Vyroční zpráva 2012, Stavební spoření v roce 2012 Dostupné z:
<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2012/>

Všeobecné obchodní podmínky

- 1, Wustenrot stavební spořitelna a. s., wustenrot.cz, Všeobecné obchodní podmínky, [cit.1.10 2004]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/Vseobecne-obchodni-podminky-Podminky-pro-poskytovani-uveru/vseobecne-obchodni-podminky.html>
- 2, Raiffeisen stavební spořitelna a. s., rstz.cz, Všeobecné obchodní podmínky, [cit.15.7 2011]. Dostupné z: <http://www.rstz.cz/dokumenty-a-sazebniky>.
- 3, Modrá pyramida stavební spořitelna a. s.,modrapyramida.cz, Všeobecné obchodní podmínky, [cit. 1.3 2008]. Dostupné z:
2011http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/attachments/d845eb0f3ec08ed8e3861eb05590d08c/VUP%20platne%20od%201.3.2008.pdf
- 4, Českomoravská stavební spořitelna a.s., cmss.cz, Všeobecné obchodní podmínky, [cit.1.6 2012]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/VOP/VOP-elektro-2012.pdf>
- 5, Česká spořitelna České pojišťovny a. s., burinka.cz, Všeobecné obchodní podmínky [cit.2.1 2004]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky/>

Formulářové smlouvy pro uzavření smlouvy

.poskytnuté individuálně každou stavební spořitelnou

Seznam zkratek


FO	fyzická osoba
PO	právnícká osoba
VOP	Všeobecné obchodní podmínky
SKLV	ukazatel výkonu účastníka/výkonu spořitelny
ČR	Česká republika
Raiffeisen (RSTS)	Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
Wustenrot (Wüstenrot)	Wustenrot – stavební spořitelna a. s.
Modra pyramida (MPSS)	Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
Česka spořitelna České pojišťovny (SSČS)	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS)	Českomoravská stavební

Příloha 3: Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne23.4.2013


.....
jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

- Příloha č.1 Tabulky vývoje stavebního spoření
- Příloha č.2 Definice § 6 bytových potřeb zákona o stavebním spoření a státní podpoře
- Příloha č.3 Formulářová smlouva - simulace běžného spoření
 Formulářová smlouva - simulace běžného úvěru
 Formulářová smlouva - simulace překlenovacího úvěru